



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 858 735  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ØVRE FOSS 6  
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: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 847 454	1 665 984
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 847 454</b>	<b>1 665 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 149 725	1 055 229
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 252 415</b>	<b>1 157 919</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>595 038</b>	<b>508 065</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 985	9 747
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 985</b>	<b>9 747</b>
Annen finanskostnad		456 958	284 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>456 958</b>	<b>284 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-426 973</b>	<b>-275 011</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>168 065</b>	<b>233 055</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>168 065</b>	<b>233 055</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>168 065</b>	<b>233 055</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		168 065	233 055
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>168 065</b>	<b>233 055</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 146 185	1 146 185
Sum varige driftsmidler		1 146 185	1 146 185
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 146 185	1 146 185
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		96 421	94 070
Sum fordringer		96 421	94 070
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		123 267	117 201
Sum investeringer		123 267	117 201
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 807	1 226 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 807	1 226 129
Sum omløpsmidler		1 339 495	1 437 400
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 485 680</b>	<b>2 583 585</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		123 000	123 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 000</b>	<b>123 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 790 027	5 958 092
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 790 027</b>	<b>-5 958 092</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 667 027</b>	<b>-5 835 092</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 922 232	8 151 696
Øvrig langsiktig gjeld		71 900	71 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 994 132</b>	<b>8 223 596</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 994 132</b>	<b>8 223 596</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 250	2 121
Leverandørgjeld		4 624	22 627
Annen kortsiktig gjeld		90 702	170 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 575</b>	<b>195 081</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 152 707</b>	<b>8 418 677</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 485 680</b>	<b>2 583 585</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445907

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 858 735  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ØVRE FOSS 6  
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: John Rune Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 934 858 735  
AS ØVRE FOSS 6

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 847 454	1 665 984
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 847 454</b>	<b>1 665 984</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 149 725	1 055 229
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 252 415</b>	<b>1 157 919</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>595 038</b>	<b>508 065</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 985	9 747
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 985</b>	<b>9 747</b>
Annen finanskostnad		456 958	284 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>456 958</b>	<b>284 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-426 973</b>	<b>-275 011</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>168 065</b>	<b>233 055</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>168 065</b>	<b>233 055</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>168 065</b>	<b>233 055</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		168 065	233 055
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>168 065</b>	<b>233 055</b>



Organisasjonsnr: 934 858 735  
AS ØVRE FOSS 6

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 146 185	1 146 185
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 146 185	1 146 185
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		96 421	94 070
Sum fordringer		96 421	94 070
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter			
Sum investeringer		123 267	117 201
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 119 807	1 226 129
Sum omløpsmidler		1 339 495	1 437 400
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 485 680</b>	<b>2 583 585</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		123 000	123 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		123 000	123 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 790 027	5 958 092
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 790 027</b>	<b>-5 958 092</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 667 027</b>	<b>-5 835 092</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 922 232	8 151 696
Øvrig langsiktig gjeld	71 900	71 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 994 132</b>	<b>8 223 596</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 994 132</b>	<b>8 223 596</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 250	2 121
Leverandørgjeld	4 624	22 627
Annen kortsiktig gjeld	90 702	170 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>158 575</b>	<b>195 081</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 152 707</b>	<b>8 418 677</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 485 680</b>	<b>2 583 585</b>



Organisasjonsnr: 934 858 735  
AS ØVRE FOSS 6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5325  
Øvre Foss 6 AS



## Velkommen til generalforsamling i Øvre Foss 6 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 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5325>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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 Øvre Foss 6 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  
Thomas Wiik fra OBOS velges.

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  
Mia Christine Isdahl, Lise Henriksen

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 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørg Thue



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erlend Dvergsdal	Øvrefoss 6 G
Styremedlem	Lise Henriksen	Øvrefoss 6 G
Styremedlem	Mia Christine Isdahl	Øvrefoss 6 G
Varamedlem	Björg Thue	Øvrefoss 6 H

### 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 Øvre Foss 6 AS

Aksjeselskapet består av 39 leiligheter knyttet til aksjer.

Øvre Foss 6 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934858735, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 595

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

Øvre Foss 6 AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente på lån.

### 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 1 180 920**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til løpende ordinært 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 Øvre Foss 6 AS.

### Lån

Øvre Foss 6 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning i kategori felleskostnader og 20,89 % økning i kategori balkonglån som en del av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS ØVRE FOSS 6

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS ØVRE FOSS 6.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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. 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QF6BJ-TZQBY-YN2L1-IZDOQ-EEJIZ-PQJEO



**AS ØVRE FOSS 6**  
**ORG.NR. 934 858 735, KUNDENR. 5325**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 846 680	1 665 984	1 846 000	2 007 000
Andre inntekter	3	774	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 847 454</b>	<b>1 665 984</b>	<b>1 846 000</b>	<b>2 007 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 905	-9 717	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 330	-98 380	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-46 113	-26 478	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-53 069	-50 869	-100 000	-100 000
Forsikringer		-73 515	-70 039	-68 000	-75 000
Kommunale avgifter	9	-245 195	-206 812	-237 000	-282 000
Kostnader sameie	20	-424 914	-392 220	-386 000	-386 000
Energi/fyring		-15 721	-22 276	-25 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 520	-119 520	-125 000	-125 000
Andre driftskostnader	10	-61 443	-58 917	-59 500	-65 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 252 415</b>	<b>-1 157 919</b>	<b>-1 220 190</b>	<b>-1 279 190</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>595 038</b>	<b>508 065</b>	<b>625 810</b>	<b>727 810</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	29 985	9 747	0	0
Finanskostnader	12	-456 958	-284 758	-128 000	-506 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-426 973</b>	<b>-275 011</b>	<b>-128 000</b>	<b>-506 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>168 065</b>	<b>233 055</b>	<b>497 810</b>	<b>221 810</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		168 065	233 055		



Øvre Foss 6 AS

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 008 643	1 008 643
Tomt		137 542	137 542
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 146 185</b>	<b>1 146 185</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 921	0
Forskuddsbetalte kostnader		43 598	29 232
Andre kortsiktige fordringer	14	48 902	64 838
Andre obligasjoner		123 267	117 201
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	57 784	157 527
Driftskonto OBOS-banken		206 504	235 602
Sparekonto OBOS-banken		855 519	832 999
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 339 495</b>	<b>1 437 400</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 485 680</b>	<b>2 583 585</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	123 000	123 000
Udekket tap	16	-5 790 027	-5 958 092
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 667 027</b>	<b>-5 835 092</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 922 232	8 151 696
Annen langsiktig gjeld	18	71 900	71 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 994 132</b>	<b>8 223 596</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 918	12 806
Leverandørgjeld		4 624	22 627
Påløpte renter		44 895	2 121
Påløpte avdrag		18 355	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	57 784	157 527
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>158 575</b>	<b>195 081</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 485 680</b>	<b>2 583 585</b>



Øvre Foss 6 AS

Pantstillelse	19	11 071 900	11 071 900
Garantiansvar	20	457 754	676 081

Oslo, 05.04.2024  
Styret i AS Øvre Foss 6

Erlend Dvergsdal /s/

Lise Henriksen /s/

Mia Christine Isdahl /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 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. 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

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 087 260
Bad/varmtv. Bereder	325 224
Balkonglån	250 992
TV	118 404
Trappevask	64 296
Eiendomsskatt	504
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 846 680</b>



Øvre Foss 6 AS

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

DNB Bank ASA, likviditetsfond	774
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>774</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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 2022/2023, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-40 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 675
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-46 113</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 333
Drift/vedlikehold VVS	-24 408
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 329
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-53 069</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-506
Vann- og avløpsavgift	-132 055
Renovasjonsavgift	-112 634
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-245 195</b>



Øvre Foss 6 AS

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-697
Lyspærer og sikringer	-3 771
Vaktmestertjenester	-1 954
Renhold ved firmaer	-44 365
Andre fremmede tjenester	-7 675
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 929
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-61 443</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 496
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 520
Renter av DNB Bank ASA, likviditetsfond	5 292
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	463
Andel renteinntekter, SE Sannergata Øvre Foss Felles	214
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 985</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 1)	-39 460
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 2)	-214 677
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 3)	-202 361
Renter på leverandørgjeld	-125
Andel rentekostnader, SE Sannergata Øvre Foss Felles	-335
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-456 958</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 627 170
Avskrevet tidligere år	-618 527
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 008 643</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.228/bnr.595

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

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode gebyr, OBOS Eiendomsforvaltning AS	35
S. 5322 SE Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2023	-15 971
S. 5322 SE Sannergata Øvre Foss Felles, avregning 2022	64 838
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>48 902</b>



**NOTE: 15**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 123 000 fordelt på 41 aksjer à kr 3000.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16**

**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: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS01**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	5 805 603	
Nedbetalt i år	13 682	
		-680 715

OBOS-banken, balkonglån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-4 207 000	
Nedbetalt tidligere	389 162	
Nedbetalt i år	68 269	
		-3 749 569

OBOS-banken, baderomsrehabilitering

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-6 985 000	
Nedbetalt tidligere	3 345 539	
Nedbetalt i år	147 513	
		-3 491 948

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 922 232**

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd **-71 900**

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-71 900**



Øvre Foss 6 AS

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 922 232
Påløpte avdrag	18 355
<b>TOTALT</b>	<b>7 940 587</b>

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

Bygninger	1 008 643
Tomt	137 542
<b>TOTALT</b>	<b>1 146 185</b>

**NOTE: 20**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 23,3 % av Sannergata Øvre Foss Felles.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sannergata Øvre Foss Felles.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sannergata Øvre Foss Felles og utgjør kr 457 754. Selskapets andel i Sannergata Øvre Foss Felles vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" .

Selskapets andel av driftkostnadene i Sannergata Øvre Foss Felles er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1510608. 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

2018 - 2018	Vinduer og balkonger	
2014	Overgang fra oljefyr til fjernvarme	
2013 - 2013	Vedlikehold av fasade	
2011 - 2011	Tekking av brannbalkonger	Våren 2011: Tekking av brannbalkonger mot Markveien
2010 - 2010	Installert nye avfallsbrønner	2010: Nye avfallsbrønner i fellesskap med fellesstyret selskap 5322 samt ØF10
2007 - 2009	Baderomsrehabilitering	I samarbeid med Øvre Foss 8 ved OBOS Prosjekt.  2007: Baderomsrehabilitering vedtatt på generalforsamling 10.05.2007, i samarbeid med Øvre Foss 8 (5395). Alternativ 2 fra OBOS Prosjekt ble vedtatt: Anslått kostnad kr 188 000,- pr bad. Tot kr 7 500 000,-. Lånebehov beregnet til kr 6 450 000,-  2007: oktober: Kontrakt med OBOS Prosjekt signert 17.10.07.  2008: Entreprenør valgt juni 08, VVS Senteret Norge AS. Vil gjøre renoveringsprosjekt av rør og våtrom. Planlagt oppstart september 08, ferdigstillelse før påske 2009. Beboermøte avholdt 24. juni 08. 2008: baderomsrehabilitering startet 01.09.2008. Avsluttet vår/sommer 2009



Øvre Foss 6 AS

2001 - 2001	Vedlikehold og maling av vinduer
2000 - 2000	Nye entredører til alle leilighetene
1999 - 1999	Nederste del av fasaden malt
1998 - 1998	Oppgradering av eksisterende kabelanlegg
1997 - 1997	Oppgradering av elektriske anlegg

## SAMEIET SANNEGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP ORG.NR. 985 080 968, KUNDENR. 5322

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 655 652	1 655 652	1 656 000	1 656 000
Innbetalinger		68 533	-278 288	0	0
Andre inntekter	3	183 365	409 581	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 907 550</b>	<b>1 786 945</b>	<b>1 706 000</b>	<b>1 706 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-30 533	-15 267	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 829	-6 222	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-24 888	-23 928	-27 000	-27 000
Konsulenthonorar	7	-25 877	-10 560	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-152 471	-115 283	-60 000	-70 000
Energi/fyring	9	-1 387 191	-1 366 807	-1 420 000	-1 315 000
Andre driftskostnader	10	-231 602	-203 644	-172 000	-209 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 907 030</b>	<b>-1 787 350</b>	<b>-1 737 140</b>	<b>-1 685 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>520</b>	<b>-405</b>	<b>-31 140</b>	<b>20 860</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	918	405	0	0
Finanskostnader	12	-1 438	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-520</b>	<b>405</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-31 140</b>	<b>20 860</b>



Øvre Foss 6 AS

### SAMEIET SANNEGATA-ØVRE FOSS FELLESREGNSKAP ORG.NR. 985 080 968, KUNDENR. 5322

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	259 532	290 065
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>259 532</b>	<b>290 065</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		83 365	0
Driftskonto OBOS-banken		114 856	386 015
Sparekonto OBOS-banken		0	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>198 222</b>	<b>386 016</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>457 754</b>	<b>676 081</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		247 999	397 793
Annen kortsiktig gjeld	14	209 755	278 288
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>457 754</b>	<b>676 081</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>457 754</b>	<b>676 081</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



## 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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 5325 Selskapsnavn: Øvre Foss 6 AS

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Thomas Wiik fra OBOS velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Mia Christine Isdahl, Lise Henriksen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</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 kr 100 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bjørg Thue



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.