



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 858 646
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE FOSS 10 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiaam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2023

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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 260 983	2 075 842
Sum inntekter		2 260 983	2 075 842
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Annen driftskostnad		1 982 023	4 431 238
Sum kostnader		2 118 943	4 545 338
Driftsresultat		142 040	-2 469 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 171	1 239
Sum finansinntekter		1 171	1 239
Annen finanskostnad		287 867	204 100
Sum finanskostnader		287 867	204 100
Netto finans		-286 696	-202 861
Ordinært resultat før skattekostnad		-144 656	-2 672 357
Ordinært resultat etter skattekostnad		-144 656	-2 672 357
Årsresultat		-144 656	-2 672 357
Totalresultat		-144 656	-2 672 357
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-144 656	-2 672 357
Sum overføringer og disponeringer		-144 656	-2 672 357



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		4 345 745	4 345 745
Sum varige driftsmidler		4 345 745	4 345 745
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 345 745	4 345 745
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		500	
Andre fordringer		103 710	83 538
Sum fordringer		104 210	83 538
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		110	720 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110	720 804
Sum omløpsmidler		104 320	804 342
SUM EIENDELER		4 450 065	5 150 087

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 500	112 500
Overkurs		-3 754 116	-3 609 460
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		-3 641 616	-3 496 960
Sum egenkapital		-3 641 616	-3 496 960
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 694 238	7 935 624
Øvrig langsiktig gjeld		97 300	97 300
Sum annen langsiktig gjeld		7 791 538	8 032 924
Sum langsiktig gjeld		7 791 538	8 032 924
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 406	1 174
Leverandørgjeld		248 361	578 067
Annen kortsiktig gjeld		49 376	34 882
Sum kortsiktig gjeld		300 143	614 123
Sum gjeld		8 091 681	8 647 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 450 065	5 150 087



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358726

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 858 646
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE FOSS 10 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2023

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, 20.04.2023

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: 934 858 646
ØVRE FOSS 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 260 983	2 075 842
Sum inntekter		2 260 983	2 075 842
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Annen driftskostnad		1 982 023	4 431 238
Sum kostnader		2 118 943	4 545 338
Driftsresultat		142 040	-2 469 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 171	1 239
Sum finansinntekter		1 171	1 239
Annen finanskostnad		287 867	204 100
Sum finanskostnader		287 867	204 100
Netto finans		-286 696	-202 861
Ordinært resultat før skattekostnad		-144 656	-2 672 357
Ordinært resultat etter skattekostnad		-144 656	-2 672 357
Årsresultat		-144 656	-2 672 357
Totalresultat		-144 656	-2 672 357
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-144 656	-2 672 357
Sum overføringer og disponeringer		-144 656	-2 672 357



Organisasjonsnr: 934 858 646
ØVRE FOSS 10 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		4 345 745	4 345 745
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 345 745	4 345 745
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		500	
Andre fordringer		103 710	83 538
Sum fordringer		104 210	83 538
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110	720 804
Sum omløpsmidler		104 320	804 342
SUM EIENDELER		4 450 065	5 150 087
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 500	112 500
Overkurs		-3 754 116	-3 609 460
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		-3 641 616	-3 496 960



Sum egenkapital	-3 641 616	-3 496 960
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 694 238	7 935 624
Øvrig langsiktig gjeld	97 300	97 300
Sum annen langsiktig gjeld	7 791 538	8 032 924
Sum langsiktig gjeld	7 791 538	8 032 924
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 406	1 174
Leverandørgjeld	248 361	578 067
Annen kortsiktig gjeld	49 376	34 882
Sum kortsiktig gjeld	300 143	614 123
Sum gjeld	8 091 681	8 647 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 450 065	5 150 087



Organisasjonsnr: 934 858 646
ØVRE FOSS 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Øvre Foss 10 AS

Digitalt årsmøte avholdes 7. mars - 10. mars 2023

Selskapsnummer: 5488





Velkommen til generalforsamling i Øvre Foss 10 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 7. mars kl. 10:00 og lukker 10. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5488>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utkvittering av vedtatt sak fra generalforsamlingen 2022
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Foss 10 AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gro Standnes og Tina Omland er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5488 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

Sak 6

Utkvittring av vedtatt sak fra generalforsamlingen 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets oppfølging av vedtak fra fjorårets generalforsamling om kartlegging av badenes tilstand.

Styret har gjennomført en kartlegging av badenes tilstand som oppfølging av vedtak på generalforsamlingen 2022. Det er gjennomført en spørreundersøkelse. Kartleggingen følger vedlagt.

Hovedfunn:

Av kartleggingen fremgår at av 37 innkomne svar oppfatter 9 andelseiere standarden på badet som god, 9 som tilfredsstillende og 11 som akseptabel. Dette utgjør 29 av 37 innkomne svar. 7 opplyser at standarden på baderommet kunne vært bedre og 2 mener at den er dårlig.

Styrets innstilling



Styret tar resultatet av kartleggingen til orientering og foreslår at generalforsamlingen gjør det samme.

Forslag til vedtak

Styret tar resultatet av kartleggingen til orientering og foreslår at generalforsamlingen gjør det samme.

Vedlegg

2. Kartlegging side 1.jpg

3. Kartlegging side 2.jpg

4. Kartlegging side 3.jpg

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans-Olav Toft

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Hermansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torstein Tangene



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toff	Håkons Vei 10
Styremedlem	Marianne Hermansen	Øvrefoss 10 K
Styremedlem	Audun Tveiten	Øvrefoss 10 I
Varamedlem	Thor Morten Førstund Wangen	Øvrefoss 10 K

Øvrefoss 10 har ikke praktisert en ordning med valgkomite. Det blir hvert år lagt ut melding på Vibbo om hvilke verv som skal velges på årets generalforsamling med oppfordring til andelseiere om å melde seg til tjeneste.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovrefoss10@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre Foss 10 AS

Aksjeselskapet består av 45 leiligheter knyttet til aksjer.

Øvre Foss 10 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934858646, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
228 599

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

Øvre Foss 10 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

Styret har avholdt 5 møter (inkl konstituerende møte) og behandlet 25 saker. Styret har distribuert 23 infoskriv på Vibbo i 2022. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye informasjonen har hastet. Vibbo har tatt over som den sentrale informasjonskanalen fra styret til andelseierne.

Styret har håndtert løpende henvendelser fra beboere av ulike slag. Det har vært en del henvendelser knyttet til låser, forsikringssaker, naboklager, salg av leiligheter, varmtvann, innbrudd i kjellerboder mv.

Ekstern styreleder

I forkant av ekstraordinær generalforsamling 2015 tok forvaltningskonsulenten i OBOS kontakt med Hans-Olav Toft med forespørsel om han kunne påta seg vervet som styreleder i boligselskapet. Toft samtykket til dette. Ekstraordinær generalforsamling 2015 valgte Toft som styreleder for 2 år. Toft ble gjenvalgt på generalforsamlingen 20.04.2017, 02.05.2019 og 28.04.2021. Styreleder er på valg på denne generalforsamlingen.

Kontrakter

Kontrakter som gressklipping og annet grøntstell ivaretas av fellesstyret for alle gårdene rundt bakgården vår. Vaktmester for fellesstyret er Komplett Drift AS, som også leverer enkelte tilleggstjenester til ØF10. Øvre Foss 10 har avtale om levering av renholdstjenester med Økonomiske Løsninger. Så langt fungerer renholdet etter styrets vurdering bra.

Det er inngått avtaler med Gowens om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget og om kontroll av slukkeutstyr.

Utbedring og vedlikehold

Fasadene

Det har dessverre vært et par tilfelle av tagging på fasaden ut mot Øvre Foss, men dette forsøkes malt over fortløpende.

Montering av brannvarslingsanlegg i ØF10

Styret har besørget montering av smartere og sikrere brannalarmanlegg tilkoplest sentral. Boligselskapets tidligere utstyr var utdatert. I tillegg ble det montert brannslukningsutstyr i fellesarealer og i den enkelte leilighet. Dette var et brannsikkerhetsmessig og kostnadmessig løft for boligselskapet.

Varmtvannet

Det var gjennom 2. halvår 2021 problemer med varmtvannet i ØF10. Egentlig har problemet vart lenger uten at det har vært så hyppige problemer som månedene før jul. Varmtvannstankene og røropplegget er gammelt. Tankene er ca 25 år. Ulike tiltak ble gjort høsten 2021 uten at dette ga tilfredsstillende resultat. Styret hadde to rørleggerfirmaer inne høsten 2021 som foretok feilsøking og akutte utbedrende tiltak.

ØF10s rørlegger Dan Højer har koblet opp røropplegget i ØF10 på nytt da det ble avdekket ulike feil og mangler ved varmvannsopplegget vårt. Det er ikke bare røropplegget som har vært feil koblet. Kapasiteten har også for lav, spesielt i et



boligselskap bebodd av mange unge mennesker, mange på hjemmekontor, som dusjer mye. Det ble derfor satt inn en ekstra varmtvannstank med elkolbe for å øke kapasiteten.

Dette arbeidet fortsatte inn i 2022. Styret er av den oppfatning at arbeidet har gitt ønsket resultat og at anlegget nå leverer tilfredsstillende med varmtvann.

Fremtidige arbeider

Varmtvannsberedere er gamle og står foran utskifting. Boligselskapet har dessverre ikke midler til dette nå.

Oppussing av bakgården

Det er fellesstyret som har ansvaret for bakgården. Det har over tid vært drøftet i fellesstyret at man ønsker å utrede hvordan bakgården kan utnyttes på en best mulig måte hva gjelder sykkelparkering, sitteplasser, grøntområder mv.

Alle boligselskapene, som deler på bakgården, har dessverre, bl.a. på grunn av de økte strømprisene, men også den øvrige prisstigningen i samfunnet, svak økonomi. Dette innebærer at den ønskede oppgraderingen av bakgården dessverre ikke vil få det omfang som fellesstyret tidligere har sett for seg.

Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret har gått greit gjennom året. Alle styremedlemmene tar ansvar og deltar i styremøtene som har vært gjennomført som nettmøter etter nedstengningen.



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 høyere kostnader til energi/fyring.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 195 823.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader på 20 %.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Øvre Foss 10 AS.

Lån

Øvre Foss 10 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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Øvre Foss 10 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Foss 10 AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 4IZEI-GUQI2-57V43-CLTDP-V3CDX-EPPHK



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-08 07:45:45 UTC



Penneo document key: 4IZEI-GUQI2-57V43-CLTDP-V3CDX-EPPHK

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at: <https://penneo.com/validator>



ØVRE FOSS 10 AS
ORG.NR. 934 858 646, KUNDENR. 5488

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 259 948	2 075 592	2 260 000	2 666 000
Andre inntekter	3	1 035	250	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 260 983	2 075 842	2 260 000	2 666 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-16 920	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-12 232	-6 865	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-93 348	-90 718	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-5 420	-68 414	-20 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-273 462	-3 144 237	-535 000	-110 000
Forsikringer		-88 349	-72 143	-79 000	-99 000
Kommunale avgifter	9	-272 409	-262 193	-270 900	-314 000
Energi/fyring	10	-965 323	-523 967	-400 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 742	-175 738	-136 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-78 739	-86 963	-133 500	-86 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 118 943	-4 545 338	-1 817 320	-1 876 500
DRIFTSRESULTAT		142 040	-2 469 496	442 680	789 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 171	1 239	0	0
Finanskostnader	13	-287 867	-204 100	-489 000	-358 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-286 696	-202 861	-489 000	-358 000
ÅRSRESULTAT		-144 656	-2 672 357	-46 320	431 500
Overføringer:					
Udekket tap		-144 656	-2 672 357		



10

Øvre Foss 10 AS

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	4 201 745	4 201 745
Tomt		144 000	144 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 345 745	4 345 745
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 326	3 939
Kundefordringer		500	0
Forskuddsbetalte kostnader		91 384	79 599
Driftskonto OBOS-banken		0	407 263
Sparekonto OBOS-banken		110	313 542
SUM OMLØPSMIDLER		104 320	804 342
SUM EIENDELER		4 450 065	5 150 087
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	112 500	112 500
Annen innskutt egenkapital	16	2 842 094	2 842 094
Udekket tap	17	-6 596 210	-6 451 554
SUM EGENKAPITAL		-3 641 616	-3 496 960
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 694 238	7 935 624
Annen langsiktig gjeld	19	97 300	97 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 791 538	8 032 924
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 376	34 882
Leverandørgjeld		248 361	578 067
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		319	0
Påløpte renter		2 087	1 174
SUM KORTSIKTIG GJELD		300 143	614 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 450 065	5 150 087
Pantstillelse	20	9 597 300	9 097 300
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

15 av 28

5488 Årsrapport styreverret.pdf



Oslo, 02.02.2023
Styret i Øvre Foss 10 AS

Hans-Olav Toft/s/

Marianne Hermansen/s/

Audun Tveiten/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 029 548
Balkonglån	230 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 259 948

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Salg av nøkler	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 035

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 232.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 420
SUM KONSULENTHONORAR	-5 420

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 638
Drift/vedlikehold VVS	-157 917
Drift/vedlikehold elektro	-2 941
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 371
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 097
Erstatning v/vannskader	41 502
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-273 462

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-147 686
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-124 510
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-272 409

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-538 156
Strøm oljefyr el.bereder	-427 167
SUM ENERGI / FYRING	-965 323

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-74 637
Andre fremmede tjenester	-1 068
Bank- og kortgebyr	-3 034
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 739

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	202
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	860
SUM FINANSINNTEKTER	1 171

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-184 256
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-99 210
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 401
SUM FINANSKOSTNADER	-287 867

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 056 375
Tilgang 2019, nye balkonger	3 145 370
SUM BYGNINGER	4 201 745

Tomten ble kjøpt i 1939. Gnr.228/bnr.599

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. 112 500 fordelt på 45 aksjer à kr. 2 500.

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

NOTE: 16**ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Kapitalutvidelse i 2019 ved salg av leilighet nr. 5	2 842 094
SUM ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	2 842 094

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap pr. 01.01.2022	-6 451 554
Årets resultat	-144 656
SUM UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)	-6 596 210

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Det skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står oppført 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 boligselskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-5 520 000
Nedbetalt tidligere	376 259
Nedbetalt i år	119 669
	-5 024 072

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 400 000
Nedbetalt tidligere	608 117
Nedbetalt i år	121 717
	-2 670 166

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 694 238**

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerobligasjoner	-97 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-97 300

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Leieboerobligasjoner	97 300
Pantelån	7 694 238
TOTALT	7 791 538

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

Bygninger	4 201 745
Tomt	144 000
TOTALT	4 345 745



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657026. 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

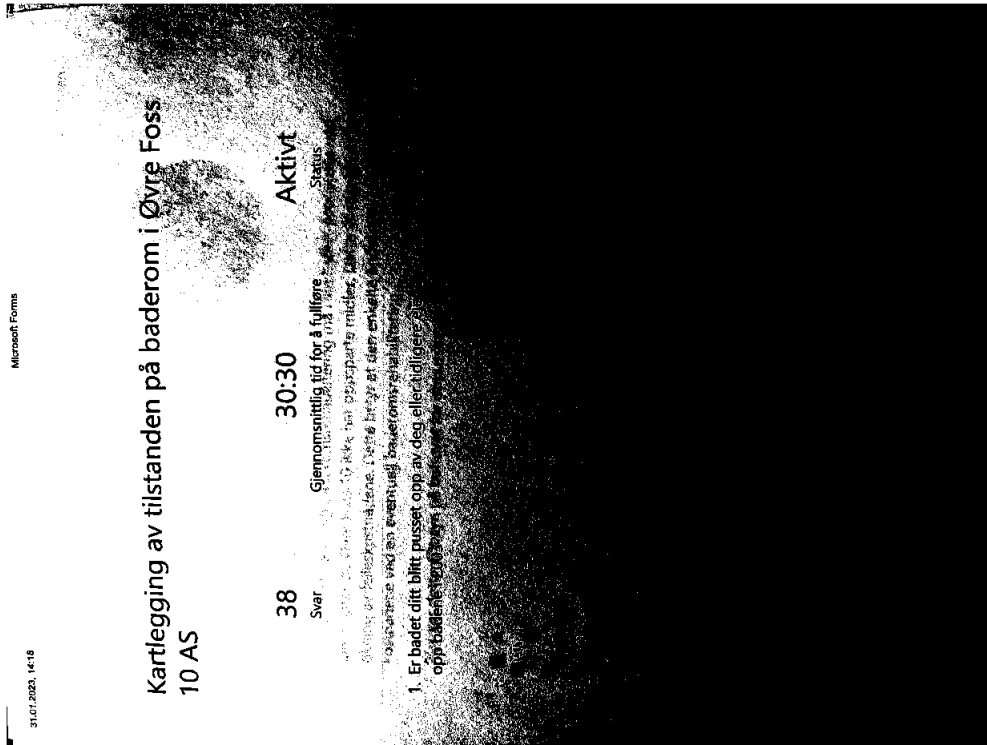
2022	Oppgradering av varmtvannsanlegget er videreført	
2021	Oppussing av fasadene samt reparasjon av gavlbalkonger Montering av brannvarslingsanlegg i fellesarealet Oppgradering av varmtvannsanlegget	Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling sommeren 2021 da to av gavlbalkongene begynte å falle ned.
2020	Alle oppgangene ble pusset opp. Belysningen i oppgangene ble også oppgradert til sensorstyrte LED-lamper.	Generalforsamlingen 2019 ga uttrykk for ønske om oppussing av oppgangene. Dette arbeidet ble gjennomført vinteren 2020.
2019	24 andelseiere fikk ny balkong	Generalforsamlingen 2018 besluttet at de leilighetene som er gjennomgående og som ikke ligger i 1. etasje skulle få balkonger. Eget balkonglån som er fordelt på disse andelene.
2018	Installasjon av nye porttelefoner med videofunksjon	
2015	Omlagging av fyringssystemet vårt fra oljefyring til fyring med bioolje	Ombygging av tanker til å takle bio-olje.
2013	Utskrifning av vinduer og listverk	
2011	Taktekking	Nytt taktekke med kostnadsramme på 550 000,-. Oppstart april 2011. Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 24.03.2011
2009 - 2010	Nytt anlegg for avfallshåndtering	Utskrifning av anlegg for avfallshåndtering
2008	Rehabilitering av pipe	Sommer 2008: Sommeren 2008 ble det utført rehabilitering av pipe. Pipen



		strekker seg fra fyrrom over tak. Grunnen til rehabiliteringen var at pipen kondenserte noe som igjen medførte skader på pipestokk i leiligheter og fellesgang.
2003 - 2004	VVS Rehabilitering	VVS Rehabilitering: Styret får fullmakt til låneopptak og til å inngå avtaler for rehabilitering av badetrom og soilrør med en kostnadsramme inntil kr 7.066.000,-. - Ferdigstilt høst 2004.
2003	Utskifting av dører	Utskifting av alle ytterdører pga sikkerhet og bomiljø Utskifting av kjellerdører pga brannsikkerhet Utskifting av dører til søppelsjakter pga brannsikkerhet Utskifting av dør til vaskerom pga brannsikkerhet



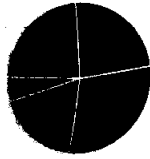
Vedlegg 2 til sak 6. Utkvittering av vedtatt sak fra generalforsamlingen 2022



Vedlegg 3 til sak 6. Utkvittering av vedtatt sak fra generalforsamlingen 2022

3. Hvordan opplever du som andelseier (kun andelseiere skal besvare dette spørsmålet) standarden på badet ditt?

- God 9
- Tifnestillende 9
- Akseptabel 11
- Kunne vært bedre 7
- Dårlig 2

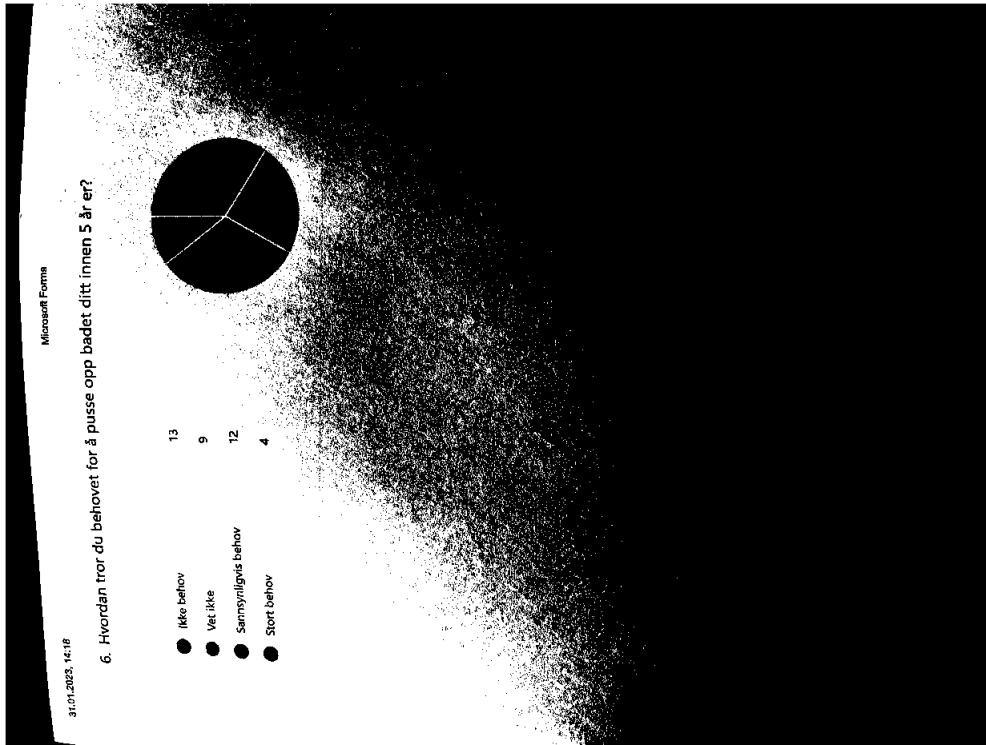


4. En eventuell fremtidig baderomsrehabilitering må i sin helhet finansieres ved låneopptak da Øvre Foss 10 ikke har oppsparte midler. Dette vil resultere i betydelig økning av felleskostnadene. Dette betyr at den enkelte andelseier må dekke sine kostnadene ved en eventuell baderomsrehabilitering.

Påvirker dette ditt syn på behovet for oppussing av baderom?

- Ja 19
- Nei 23

Vedlegg 4 til sak 6. Utkvittering av vedtatt sak fra generalforsamlingen 2022





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 7.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.03.23

Selskapsnummer: 5488 **Selskapsnavn:** Øvre Foss 10 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>Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Gro Standnes og Tina Omland er valgt.</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.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

For

Mot

Sak 6 Utkvittering av vedtatt sak fra generalforsamlingen 2022

Styret tar resultatet av kartleggingen til orientering og foreslår at generalforsamlingen gjør det samme.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Hans-Olav Toft

Styremedlem (1 skal velges)

Marianne Hermansen

Varamedlem (1 skal velges)

Torstein Tangene

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.