



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Kayadri Subramaiaam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2024

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 666 526	2 260 983
Sum inntekter		2 666 526	2 260 983
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 362 232	1 982 023
Sum kostnader		1 499 152	2 118 943
Driftsresultat		1 167 374	142 040
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 597	1 171
Sum finansinntekter		2 597	1 171
Annen finanskostnad		452 591	287 867
Sum finanskostnader		452 591	287 867
Netto finans		-449 994	-286 696
Resultat før skattekostnad		717 380	-144 656
Årsresultat		717 380	-144 656
Totalresultat		717 380	-144 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		717 380	-144 656
Sum overføringer og disponeringer		717 380	-144 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		99 204	103 710
Sum fordringer		99 204	104 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		570 711	110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		570 711	110
Sum omløpsmidler		669 915	104 320
SUM EIENDELER		5 015 660	4 450 065

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 500	112 500
Overkurs		-3 036 736	-3 754 116
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		-2 924 236	-3 641 616
Sum egenkapital		-2 924 236	-3 641 616
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 503 993	7 694 238
Øvrig langsiktig gjeld		97 300	97 300
Sum annen langsiktig gjeld		7 601 293	7 791 538
Sum langsiktig gjeld		7 601 293	7 791 538
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 010	2 406
Leverandørgjeld		240 863	248 361
Annen kortsiktig gjeld		38 730	49 376
Sum kortsiktig gjeld		338 603	300 143
Sum gjeld		7 939 896	8 091 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 015 660	4 450 065



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359789

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: 01.01.2023 - 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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2024

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 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, 02.05.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 666 526	2 260 983
Sum inntekter		2 666 526	2 260 983
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 362 232	1 982 023
Sum kostnader		1 499 152	2 118 943
Driftsresultat		1 167 374	142 040
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 597	1 171
Sum finansinntekter		2 597	1 171
Annen finanskostnad		452 591	287 867
Sum finanskostnader		452 591	287 867
Netto finans		-449 994	-286 696
Resultat før skattekostnad		717 380	-144 656
Årsresultat		717 380	-144 656
Totalresultat		717 380	-144 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		717 380	-144 656
Sum overføringer og disponeringer		717 380	-144 656



Organisasjonsnr: 934 858 646
ØVRE FOSS 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 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 99 204 103 710
Sum fordringer 99 204 104 210

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 570 711 110
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 570 711 110

Sum omløpsmidler 669 915 104 320

SUM EIENDELER 5 015 660 4 450 065

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital 112 500 112 500
Overkurs -3 036 736 -3 754 116
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital -2 924 236 -3 641 616



Sum egenkapital	-2 924 236	-3 641 616
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 503 993	7 694 238
Øvrig langsiktig gjeld	97 300	97 300
Sum annen langsiktig gjeld	7 601 293	7 791 538
Sum langsiktig gjeld	7 601 293	7 791 538
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	59 010	2 406
Leverandørgjeld	240 863	248 361
Annen kortsiktig gjeld	38 730	49 376
Sum kortsiktig gjeld	338 603	300 143
Sum gjeld	7 939 896	8 091 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 015 660	4 450 065



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5488

Øvre Foss 10 AS



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 6. mars kl. 09:00 og lukker 9. mars kl. 09:00.

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 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 10 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

Martina Helene Baldacchino er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gro Standnes og Tina Omland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5488 Årsrapport for 2023.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

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Audun Tveiten

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torstein Tangene



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toft	Håkons Vei 10
Styremedlem	Marianne Hermansen	Øvrefoss 10 K
Styremedlem	Audun Tveiten	Øvrefoss 10 I
Varamedlem	Torstein Tangene	Øvrefoss 10 J

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ovrefoss10@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 møter (inkl konstituerende møte) og behandlet 26 saker. Styret har distribuert 19 infoskriv på Vibbo i 2023. 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, forsikrings saker, 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, 28.04.2021 og 07.03.2023.

Styreleder er ikke 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 med Ren Service om levering av renholdstjenester.

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

Utbedring og vedlikehold

Fasadene

Det har dessverre også i 2023 vært et tilfelle av tagging på fasaden ut mot Øvre Foss. Tagging forsøkes malt over fortløpende i sommerhalvåret.

Montering av brannvarslingsanlegg i ØF10

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

I 2023 ble det gjennomført kontroll av alt brannvernutstyr i fellesarealer og den enkelte leilighet.



Varmtvannet

Det var gjennom 2. halvår 2021 en god del problemer med varmtvannet i ØF10. Egentlig har problemet vart lenger uten at det har vært så hyppige problemer som månedene før jul 2021. 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 varmvannssopplegget 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 2022/2023.

Styret mener at arbeidet har gitt ønsket resultat. Anlegget leverer tilfredsstillende med varmtvann.

Fremtidige arbeider

Varmtvannsbereidere er gamle og står foran utskifting.

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.

Boligselskapets økonomiske situasjon

Styret har gjennom 2023 arbeidet med å bringe boligselskapets økonomi i balanse. Styret lyktes med dette arbeid og unngikk ytterligere låneopptak i selskapet. Øvre Foss 10 har gjennom 2023 fått opparbeidet seg en liten økonomisk buffer selv om likviditeten fortsatt må sies å være stram.

Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret fungerer veldig bra. Alle styremedlemmene tar ansvar og deltar i styremøtene. Styremøtene har vært gjennomført som nettmøter.



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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi og fyring. Styret avdekket at Entelios beregnet feil strømstøtte. Som et resultat av styrets arbeid i samarbeid med vår rådgiver i OBOS har selskapet fått tilbakebetalt strømstøtte for flere perioder.

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 331 312.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 de siste to årene. Styret 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. Styret 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 10 AS.

Lån

Øvre Foss 10 AS har to 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 økning av kategori felleskostnader med 6 % og kategori balkonglån 17 % fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Øvre Foss 10 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Øvre Foss 10 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneco Dokument ID: T7NWP-8Nj6X-G8PE7-X1FHS-6YBN-63G58



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneco Dokumentnøkkel: T7NW/P-8NJ6X-G8PE7-X1FH5-6IYBN-63G58



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 665 776	2 259 948	2 666 000	2 851 000
Andre inntekter	3	750	1 035	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 666 526	2 260 983	2 666 000	2 851 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 546	-12 232	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-97 095	-93 348	-100 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-16 965	-5 420	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-265 337	-273 462	-110 000	-284 500
Forsikringer		-97 604	-88 349	-99 000	-108 000
Kommunale avgifter	9	-322 907	-272 409	-314 000	-371 000
Energi/fyring		-235 998	-965 323	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 953	-192 742	-200 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-84 827	-78 739	-86 500	-86 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 499 152	-2 118 943	-1 876 500	-2 174 000
DRIFTSRESULTAT		1 167 374	142 040	789 500	677 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 597	1 171	0	0
Finanskostnader	12	-452 591	-287 867	-358 000	-495 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-449 994	-286 696	-358 000	-495 000
ÅRSRESULTAT		717 380	-144 656	431 500	182 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-144 656		
Reduksjon udekket tap		717 380	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 201 745	4 201 745
Tomt		144 000	144 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 345 745	4 345 745
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		333	12 326
Kundefordringer		0	500
Forskuddsbetalte kostnader		98 871	91 384
Driftskonto OBOS-banken		570 598	-500 000
Sparekonto OBOS-banken		113	110
Trukket kassekreditt		0	500 000
SUM OMLØPSMIDLER		669 915	104 320
SUM EIENDELER		5 015 660	4 450 065
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	112 500	112 500
Annen innskutt egenkapital	15	2 842 094	2 842 094
Udekket tap	16	-5 878 830	-6 596 210
SUM EGENKAPITAL		-2 924 236	-3 641 616
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 503 993	7 694 238
Annen langsiktig gjeld	18	97 300	97 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 601 293	7 791 538
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 730	49 376
Leverandørgjeld		240 863	248 361
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	319
Påløpte renter		43 832	2 087
Påløpte avdrag		15 178	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		338 603	300 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 015 660	4 450 065
Pantstillelse	19	9 597 300	9 597 300
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.02.2024
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.

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: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 435 376
Balkonglån	230 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 665 776

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Salg av nøkler	750
SUM ANDRE INNTEKTER	750

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 546.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 590
SUM KONSULENTHONORAR	-16 965

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 653
Drift/vedlikehold VVS	-68 332
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 365
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 485
Erstatning v/vannskader	-41 502
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-265 337

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-182 084
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-140 696
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-322 907

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-78 912
Andre fremmede tjenester	-1 030
Trykksaker	-993
Porto	-900
Bank- og kortgebyr	-2 992
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-84 827

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 096
SUM FINANSINNTEKTER	2 597

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-292 370
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-154 000
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 221
SUM FINANSKOSTNADER	-452 591

NOTE: 13**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: 14**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: 15**ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

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

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap pr. 01.01.2023	-6 596 210
Årets resultat	717 380
SUM UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)	-5 878 830

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-5 520 000	
Nedbetalt tidligere	495 928	
Nedbetalt i år	87 161	
		-4 936 911

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	729 834	
Nedbetalt i år	103 084	
		-2 567 082

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 503 993**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerobligasjoner	-97 300
----------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-97 300**

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 503 993
Påløpte avdrag	15 178
TOTALT	7 519 171

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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

2023	Oppgradering av varmtvannsanlegget er videreført. Kontroll av alt brannvernustyr i fellesarealer og den enkelte leilighet.	
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	Utskifting 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



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 6.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.03.24

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 er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 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>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

21 av 23

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 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Audun Tveiten

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Torstein Tangene

22 av 23

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.