



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 545 199
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HERMAN FOSS GATE 1
Forretningsadresse: c/o 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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 061 123	902 867
Sum inntekter		1 061 123	902 867
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	25 102
Annen driftskostnad		666 364	649 775
Sum kostnader		691 466	674 877
Driftsresultat		369 657	227 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 765	1 130
Sum finansinntekter		3 765	1 130
Annen finanskostnad		223 995	141 845
Sum finanskostnader		223 995	141 845
Netto finans		-220 230	-140 715
Resultat før skattekostnad		149 427	87 275
Årsresultat		149 427	87 275
Totalresultat		149 427	87 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		149 427	87 275
Sum overføringer og disponeringer		149 427	87 275



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		175 000	175 000
Sum varige driftsmidler		175 000	175 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 000	175 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		22 714	52 874
Sum fordringer		22 714	53 014
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		329 236	207 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		329 236	207 787
Sum omløpsmidler		351 951	260 801
SUM EIENDELER		526 951	435 801

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 080	100 080
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 080	100 080
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 387 195	3 536 622
Sum opptjent egenkapital		-3 387 195	-3 536 622
Sum egenkapital		-3 287 115	-3 436 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 775 219	3 851 793
Sum annen langsiktig gjeld		3 775 219	3 851 793
Sum langsiktig gjeld		3 775 219	3 851 793
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 075	1 044
Leverandørgjeld		-3 696	4 050
Annen kortsiktig gjeld		14 468	15 456
Sum kortsiktig gjeld		38 847	20 550
Sum gjeld		3 814 066	3 872 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		526 951	435 801



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499207

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 545 199
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HERMAN FOSS GATE 1
Forretningsadresse: c/o 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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 933 545 199
AS HERMAN FOSS GATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 061 123	902 867
Sum inntekter		1 061 123	902 867
Kostnader			
Lønnskostnad		25 102	25 102
Annen driftskostnad		666 364	649 775
Sum kostnader		691 466	674 877
Driftsresultat		369 657	227 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 765	1 130
Sum finansinntekter		3 765	1 130
Annen finanskostnad		223 995	141 845
Sum finanskostnader		223 995	141 845
Netto finans		-220 230	-140 715
Resultat før skattekostnad		149 427	87 275
Årsresultat		149 427	87 275
Totalresultat		149 427	87 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		149 427	87 275
Sum overføringer og disponeringer		149 427	87 275



Organisasjonsnr: 933 545 199
AS HERMAN FOSS GATE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		175 000	175 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		175 000	175 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		22 714	52 874
Sum fordringer		22 714	53 014
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		329 236	207 787
Sum omløpsmidler		351 951	260 801
SUM EIENDELER		526 951	435 801
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		100 080	100 080
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 080	100 080



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 387 195	3 536 622
Sum opptjent egenkapital	-3 387 195	-3 536 622
Sum egenkapital	-3 287 115	-3 436 542
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 775 219	3 851 793
Sum annen langsiktig gjeld	3 775 219	3 851 793
Sum langsiktig gjeld	3 775 219	3 851 793
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 075	1 044
Leverandørgjeld	-3 696	4 050
Annen kortsiktig gjeld	14 468	15 456
Sum kortsiktig gjeld	38 847	20 550
Sum gjeld	3 814 066	3 872 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	526 951	435 801



Organisasjonsnr: 933 545 199
AS HERMAN FOSS GATE 1

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. 7791

A/S Herman Foss Gate 1



Velkommen til generalforsamling i A/S Herman Foss Gate 1

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 20. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7791>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdatering av vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i A/S Herman Foss Gate 1



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.

Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av årsmøte.

Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ole Peder A Hagen 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. 7791 årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 22 000.

Sak 6

Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er foreslått å legge inn følgende bestemmelser i våre vedtekter:

1. Boder/toaletter i gårdens to baktrapper skal fordeles likt mellom tilhørende leiligheter i hver av de fire etasjene.
2. Baktrappene skal per i dag ikke brukes som inngang/oppgang til leilighetene i gården

Styrets innstilling
Vi foreslår å legge inn begge endringene samlet.



Forslag til vedtak

Vedtekter vedtas slik de foreligger.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Peder A. Hagen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Nordbø
- Simen Kosinski Pedersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredric Endrerud



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Nordbø	Brandts Gate 3
Styremedlem	Ole Peder A Hagen	Herman Foss' Gate 1
Styremedlem	Simen Kosinski Pedersen	Herman Foss' Gate 1
Varamedlem	Julie Lødrup	Herman Foss' Gate 1

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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 A/S Herman Foss Gate 1

Aksjeselskapet består av 16 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Herman Foss Gate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933545199, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 106

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

A/S Herman Foss Gate 1 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 hatt fire styremøter i perioden. Gjennom året har styret prioritert å løse kun de mest nødvendige vedlikeholdsoppgavene for å unngå ekstra kostnader i en tid med generell prisøkning, høye renter og økte kommunale utgifter. Det er avholdt en dugnad på vår og en dugnad på høst. Alle oppgaver knyttet til dugnadene har blitt gjennomført på en god måte.

Utført vedlikehold

Styret avdekket feil ved varmeovnene i baktrappene i begge oppganger. Ovnene ble demontert og skiftet ut med såkalte frostvarslerne. Frostvarslerne bruker mindre strøm og har som funksjon og gi varme nok for å hindre at vannrør tar skade under vinterhalvåret. Videre har vi fått opp nye utelamper ved inngang Herman Foss gate. Vi har også skiftet ut en utelampe i bakgården som var defekt. Begge inngangsdører er justert av låsesmed. Ellers er det utført mindre oppgaver av elektriker på loftet og justering av calling-anlegget ved inngang Brandts gate. Årlig brannkontroll ble utført i forbindelse med høstdugnaden. Brannanlegget fungerer godt og ingen avvik ble avdekket. Mindre oppgaver som bør prioriteres fortløpende er reparere/skifte ut fliser ved inngang Brandts Gate.

Når det gjelder større fremtidige vedlikeholdsoppgaver har styret ikke oppdaget behov for det i denne perioden. Styret vil likevel nevne at ytterdører for begge oppganger bør vurderes skiftet i løpet av 1-3 år. Det er også naturlig å følge med på fasaden i et 5-10 års perspektiv.

Ulike Avtaler

Ny avtale med Telenor fibernettt ble aktivert i oktober 2023. Utover det har styret ikke inngått noen nye avtaler. Etter gjennomgang av eksisterende avtaler har styret ikke funnet alternativer som gir reduserte kostnader. Ellers er det iverksatt fakturering av strømbruk for vaskemaskiner i fellesarealer i kjeller.

Økning av husleie pr 1.1.2024

På bakgrunn av økte rentekostnader, økte priser og kommunale utgifter så styret seg nødt til å øke husleien fra og med 1.1.2024.



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

Driftsinntektene er iht. budsjett.

Driftskostnadene er omtrent iht. budsjett, ingen merkbare avvik. Se note om driftskostnader for å se ytterligere informasjon om kostnader tilknyttet driftsanlegg.

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 313 104. 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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet total kr 86 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2024.

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 A/S Herman Foss Gate 1.

Lån

A/S Herman Foss Gate 1 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 4,3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS HERMAN FOSS GATE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HERMAN FOSS GATE 1.

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,



BDO

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UY2JO-M8XTK-MJAEY-8IDU3-UTICT-Z47W4



AS HERMAN FOSS GATE 1
ORG.NR. 933 545 199, KUNDENR. 7791

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 047 012	886 967	1 035 000	1 011 000
Andre inntekter	3	14 111	15 900	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 061 123	902 867	1 035 000	1 066 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 102	-3 102	-3 102	-3 102
Styrehonorar	5	-22 000	-22 000	-22 000	-22 000
Revisjonshonorar	6	-8 555	-8 148	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-78 038	-75 025	-83 200	-83 000
Konsulenthonorar	7	-7 050	-34 352	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-54 682	-55 167	-86 000	-86 000
Forsikringer		-121 257	-124 834	-146 500	-130 000
Kommunale avgifter	9	-242 824	-186 988	-188 300	-277 500
Energi/fyring		-25 574	-38 647	-45 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 037	-94 902	-98 200	-58 000
Andre driftskostnader	10	-31 347	-31 713	-42 500	-17 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-691 466	-674 877	-737 802	-740 102
DRIFTSRESULTAT		369 657	227 990	297 198	325 898
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 765	1 130	0	0
Finanskostnader	12	-223 995	-141 845	-240 000	-259 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-220 230	-140 715	-240 000	-259 500
ÅRSRESULTAT		149 427	87 275	57 198	66 398
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		149 427	87 275		



AS HERMAN FOSS GATE 1
ORG.NR. 933 545 199, KUNDENR. 7791

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	157 500	157 500
Tomt		17 500	17 500
SUM ANLEGGSMIDLER		175 000	175 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		20 822	42 777
Andre kortsiktige fordringer	14	1 892	10 097
Driftskonto OBOS-banken		223 391	104 728
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7	7
Sparekonto OBOS-banken		105 838	103 052
SUM OMLØPSMIDLER		351 951	260 801
SUM EIENDELER		526 951	435 801
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 080	100 080
Udekket tap	16	-3 387 195	-3 536 622
SUM EGENKAPITAL		-3 287 115	-3 436 542
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 775 219	3 851 793
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 775 219	3 851 793
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 468	15 456
Leverandørgjeld		-3 696	4 050
Påløpte renter		22 043	1 044
Påløpte avdrag		6 032	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 847	20 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		526 951	435 801



9

A/S Herman Foss Gate 1

Pantstillelse	18	4 500 000	4 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2024

Styret i AS Herman Foss Gate 1

Petter Nordbø

Ole Peder A Hagen

Simen K.
Pedersen**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	517 680
Nytt lån	300 036
TV/bredbånd	93 568
Vedlikeholdsinnbetaling	69 132
Eiendomsskatt	52 196
Balkonginnbetaling	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 047 012

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Refusjon forsikring	10 097
Innflyttingsgebyr	300
Strøm, vaskemaskin	3 714
SUM ANDRE INNTEKTER	14 111

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 102
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 102

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 22 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 555.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-7 050
SUM KONSULENTHONORAR	-7 050

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 729
Drift/vedlikehold elektro	-29 157
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 890
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 906
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-54 682

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-52 218
Vann- og avløpsavgift	-120 489
Feieavgift	-2 040



Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-242 824

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-26 542
Andre fremmede tjenester	-327
Andre kontorkostnader	-242
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 347

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	897
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 786
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	82
SUM FINANSINTEKTER	3 765

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-223 995
SUM FINANSKOSTNADER	-223 995

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	175 000
Korrigert/overført tomt i 2022	-17 500
SUM BYGNINGER	157 500

Tomten er kjøpt.

Gnr.219/bnr.106

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**

Avsatt viderefakturering strøm, vaskemaskin	1 892
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 892

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 080,- fordelt på 834 aksjer á kr 120,-.



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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019

-4 500 000

Nedbetalt tidligere

648 207

Nedbetalt i år

76 574

-3 775 219

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 775 219

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 775 219
Påløpte avdrag	6 032
TOTALT	3 781 251

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

Bygninger	157 500
Tomt	17 500
TOTALT	175 000



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 732584. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017 Rørrehabilitering

Etter pålegg fra Oslo kommune er rørene fra gården ut til kommunens rørsystem rehabilitert.



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 20.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.03.24

Selskapsnummer: 7791 Selskapsnavn: A/S Herman Foss Gate 1

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>Ajay Paul Singh er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Ole Peder A Hagen 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>

17 av 19

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 22 000.

For

Mot

Sak 6 Oppdatering av vedtekter

Vedtekter vedtas slik de foreligger.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ole Peder A. Hågen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Petter Nordbø

Simen Kosinski Pedersen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Fredric Endrerud



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.