



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 285 442  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS  
Forretningsadresse: Geitmyrsveien 9A  
0171 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

### 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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 484 409	1 272 695
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 484 409</b>	<b>1 272 695</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 471 128	1 096 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 471 128</b>	<b>1 096 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 282</b>	<b>176 329</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 120	5 386
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 120</b>	<b>5 386</b>
Annen finanskostnad		298 959	175 009
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>298 959</b>	<b>175 009</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-279 839</b>	<b>-169 623</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-266 557</b>	<b>6 706</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-266 557</b>	<b>6 706</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-266 557</b>	<b>6 706</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-266 557	6 706
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-266 557</b>	<b>6 706</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 650 000	1 650 000
Sum varige driftsmidler		1 650 000	1 650 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 650 000	1 650 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 237	30 177
Sum fordringer		27 237	30 177
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		670 585	1 019 465
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		670 585	1 019 465
Sum omløpsmidler		697 822	1 049 642
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 347 822</b>	<b>2 699 642</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			248 000
Annen innskutt egenkapital		248 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>248 000</b>	<b>248 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 541 857	3 275 300
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 541 857</b>	<b>-3 275 300</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 293 857</b>	<b>-3 027 300</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 578 333	5 670 392
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 578 333</b>	<b>5 670 392</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 578 333</b>	<b>5 670 392</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 880	1 367
Leverandørgjeld		40 515	29 976
Annen kortsiktig gjeld		20 951	25 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>63 346</b>	<b>56 550</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 641 679</b>	<b>5 726 942</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 347 822</b>	<b>2 699 642</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557885

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 285 442  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS  
Forretningsadresse: Geitmyrsveien 9A  
0171 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

#### 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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 921 285 442  
BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 484 409	1 272 695
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 484 409</b>	<b>1 272 695</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 471 128	1 096 366
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 471 128</b>	<b>1 096 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 282</b>	<b>176 329</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 120	5 386
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 120</b>	<b>5 386</b>
Annen finanskostnad		298 959	175 009
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>298 959</b>	<b>175 009</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-279 839</b>	<b>-169 623</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-266 557</b>	<b>6 706</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-266 557</b>	<b>6 706</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-266 557</b>	<b>6 706</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-266 557	6 706
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-266 557</b>	<b>6 706</b>



Organisasjonsnr: 921 285 442  
BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 650 000	1 650 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 650 000	1 650 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 237	30 177
Sum fordringer		27 237	30 177
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		670 585	1 019 465
Sum omløpsmidler		697 822	1 049 642
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 347 822</b>	<b>2 699 642</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			248 000
Annen innskutt egenkapital		248 000	0
Sum innskutt egenkapital		248 000	248 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	3 541 857	3 275 300
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 541 857</b>	<b>-3 275 300</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 293 857</b>	<b>-3 027 300</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 578 333	5 670 392
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 578 333</b>	<b>5 670 392</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 578 333</b>	<b>5 670 392</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 880	1 367
Leverandørgjeld	40 515	29 976
Annen kortsiktig gjeld	20 951	25 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>63 346</b>	<b>56 550</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 641 679</b>	<b>5 726 942</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 347 822</b>	<b>2 699 642</b>



Organisasjonsnr: 921 285 442  
BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 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**

## **BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS**

Organisasjonsnummer 921 285 442

### **Styrets årsberetning for 2023**

Boligselskapets styre har hatt denne sammensetning:

Styrets leder:	Kåre A. Syltebø
Styrets nestleder:	Sigurd Dahlseide
Styremedlem:	Petter Andreas Larsen
1. Varamedlem:	Betty Lind
2. Varamedlem	Linn Schulze Tommelstad (til 17.10.)

Regnskaps-/forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Freserveien 1, 0195 Oslo  
(tlf. 22 86 59 99)

Revisor: BDO AS, Munkedamsveien 45, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo

Boligselskapet Gjetemyrsveien 9 AS, gnr. 217, bnr. 164 i Oslo kommune består av en boligeiendom, på selveiende tomt, tegnet av arkitekt Søren Wiese-Opsahl i 1916 oppført i pusset tegl over to etasjer på en høy sokkeletasje, og med et meget høyt mansardtak.gården er utført i nordisk nybarokk med oppgangene 9A, B og C og inneholder totalt 20 aksjeleiligheter, samt hageleiligheten (tidligere benevnt som vaktmesterleiligheten), som har vært utleid gjennom Utleiemegleren fram til 31.01.2024 (blir deretter solgt og innlemmet i aksjeselskapet).

Det er ingen ansatte i selskapet. Styret inkludert varamedlemmer har etter generalforsamlingens beslutning og etter at Linn har fratrudd, en kjønnsmessig ubalanse med en kvinne (25 %) og tre menn (75 %).

Etter styrets oppfatning bedriver ikke selskapet noen aktiviteter som forurenser det ytre miljø, utover energiforbruk som vi påregner er som vanlig for enhver bolig av tilsvarende størrelse.

Det er i 2023 avholdt 14 styremøter hvor det er behandlet en rekke store og små saker, mange av dem i flere påfølgende møter. Det er i 2023 sendt ut Informasjon fra styret som følger:

07.01. Innbrudd og tjuveri fra kjellerbod

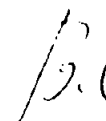
22.02. Informasjon om bygge-/rehabiliteringsarbeid i oppgang A. Nye beboere i løpet av våren!

23.02. Eiendomsskatten til Oslo kommune for 2023

13.03. Eiendomsskatten til Oslo kommune for 2023 – korrigerings av adresser



- 23.03. Bruksoverlating (framleie) – innberetning til skattemyndighetene
- 23.03. Ny avtale om internett – kabel TV med virkning fra 1. mai 2023
- 26.03. Murbyen Oslo – befaring i Geitmyrsveien 9, tirsdag 7. mars 2023 – etterfølgende notat
- 12.04. Retur av dagens utstyr til Telenor – Ny avtale om internett – kabel TV med virkning fra 1. mai 2023
- 06.06. Vindusprosjektet
- 14.06. Ødelagt lås i ytterdør i oppgang B
- 11.07. Ansvarsområder og møteplan for styret 2023 -24
- 11.07. Signert protokoll fra ordinær generalforsamling 14.06.2023
- 31.08. Signert protokoll fra punkt 7 c) fra ordinær generalforsamling 14.06.2023
- 13.09. Vindusprosjektet – ytterligere forsinket!
- 13.09. Vårt forhold til Det Mosaiske Trossamfunnet og deres sikkerhetspersonell!
- 13.09. Årlig service på brannslukningsapparatene i fellesarealene og fem års kontroll av apparatene i leilighetene
- 18.09. Gjennomgang av vedlikeholdsplanen – elleve hovedpunkter med styrets konklusjon/aktivitet
- 19.09. Dugnad 19. oktober kl. 17 – 19, Container som også kan benyttes av beboerne
- 28.09. Disponering av de seks hagekassene og de tre små beddene vis a vis sykkelstativet
- 11.10. Disponering av de seks hagekassene og de tre små beddene vis a vis sykkelstativet
- 17.10. Linn Schulze Tommelstad trekker seg fra sitt verv som 2. vararepresentant til styret
- 23.10. Dørpumper på branndørene i kjelleren
- 23.10. Kontaktinformasjon overlevert til OBOS Prosjekt AS og VD Montasje AS
- 23.10. Signert Protokoll fra EOG
- 15.11. Årlig kontroll av brannalarmanlegg
- 23.11. Treningsutstyr på loftet – eventuell flukt (ved brann) over loft
- 11.12. Finansiering av vindusprosjektet – tilbakemelding fra de av aksjonærene som ønsker at styret skal ta opp lån på deres vegne
- 12.12. Kontrollrapport brannalarmanlegget – påminnelse om batteriskifte



Selskapets hjemmeside; [www.gjetemyrsveien9as.no](http://www.gjetemyrsveien9as.no) fungerer greit. Her legges det ut informasjon til aksjonærene, om selskapet, gården og om styrets arbeid. Styret vil minne om at om noen har noe på hjertet er det bare å sende oss en mail til [styret@gjetemyrsveien9as.no](mailto:styret@gjetemyrsveien9as.no) eller å ta kontakt med en av oss i styret direkte.

#### **Ekstra ordinær generalforsamling**

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 18. oktober 2023 kl. 18:30, Bjørnehuset på St. Hanshaugen, for å behandle Vindusprosjektet, Finansieringsplanen og Salg av hageleiligheten – aksjekapitalforhøyelse. I alle tre sakene ble det fattet enstemmige beslutninger i samsvar med styrets forslag, noe vi er svært godt fornøyd med.

#### **Selskapets regnskaps-/forretningsfører**

Styret har fra første kontakt etter siste generalforsamling, vært svært misfornøyd med Norian Regnskap, både når det gjelder pris og kvalitet. Kompetansen/kvaliteten vi har opplevd har vært langt ifra tilfredsstillende, samtidig som prisen for deres tjenester har økt betydelig. Styret har derfor valgt å si opp avtalen med Norian Regnskap og har inngått avtale om å gå over til OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 1. april 2023, til betydelig lavere kostnader.

#### **Felleskostnader/husleie**

Styret Det er ikke foretatt justering av felleskostnadene etter 1. juli 2022. Enhetsprisen per leilighet er videreført med kr 600 per måned og i tillegg kr 27 per kvadratmeter per måned.

#### **Vaktmesterfunksjonen, hagearbeid, samt vask av fellesareal**

Vasking av trapper og gulv både i oppgangene og baktrappene, samt vaktmesterfunksjonen, vanning, klipping av plen samt annet hagearbeid har vært ivaretatt på en svært tilfredsstillende måte av G-tjenester.

#### **Avtalen med Leko Matter AS**

Avtalen fungerer svært tilfredsstillende. Den innebærer fem matter som skiftes hver andre uke om vinteren og hver fjerde uke om sommeren.

#### **Avtalen med Aktiv Brannvern AS**

Avtalen innebærer forskriftsmessig kontroll og utskifting av pulverapparatene både i fellesarealene og av ett apparat per leilighet. Avtalen fungerer svært tilfredsstillende og medfører at vi betaler for de kontroller og utskiftinger som gjennomføres. Til kommende kontroll har vi også bestilt at det skal settes opp skilt (selvlysende) ved de apparatene som er plassert i fellesarealene.

#### **Avtalen med Firesafe AS**

Avtalen innebærer bl.a. årlig kontroll av alle brannmeldere og fungerer tilfredsstillende.

#### **Avtale Franzefoss**

Styret har i perioden inngått en ny serviceavtale med Franzefoss. Avtalen innebærer at de hvert annet år etterser og tømmer drenerings-/sandkummen i hagen.



### **Avtale med Pensum Forsikringsmegling - endring av forsikringsleverandør fra Landkreditt til Gjensidige**

Etter at styret besluttet å si opp avtalen med Pensum Forsikringsmegling tydeliggjorde Landkreditt at de ikke lenger ønsket å være vår forsikringsleverandør. Styret besluttet da å inngå forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring. Styrets erfaring etter dette er at det er svært krevende å få aktuelle forsikringsselskap til å forsikre vår eiendom. Styret har etter dette på nytt inngått avtale med Pensum Forsikringsmegling.

### **Oppsigelse av leieboeren i hageleiligheten (tidligere benevnt som vaktmesterleiligheten)**

Etter beslutningene i den ekstraordinære generalforsamlingen ble leieforholdet sakt opp og leiligheten blir tilbakelevert 31. januar 2024. Malinda Vora hos Privatmegleren er engasjert for å forestå salget av Hageleiligheten.

### **Hagekomiteen**

Hagekomiteen har foreslått en rekke anskaffelser til hagen. Styret har innvilget alt som er foreslått, med unntak av stoler, bord og hageredskaper som vi mener vi har nok av. Hagekomiteen har også foreslått å ha planter i fellesarealene i oppgangene, noe styret har avslått.

### **Henvendelser fra enkeltaksjonærer**

Styret har med konkrete betingelser godkjent at både Bjørn Rask Thomsen og Laura og Mario Perisutti, fikk benytte deler av tomten til midlertidig oppbevaring av avfallscontainer/-sekker under renovering av deres leiligheter.

Styret har også svart positivt på søknad fra Sigurd Dahlseide om tillatelse til å pusse opp kjellerboden ved å forsterke treveggen, samt bytte ut tredøren med en branddør i stål.

### **Legging av skiferheller ved de to benkene i forhagen mot Geitmyrsveien**

Legging av skiferheller ved de to benkene i forhagen mot Geitmyrsveien ble ikke utført i 2023, men er nå avtalt utført så tidlig som mulig våren 2024.

### **Økning av strømkapasiteteten**

Flere aksjonærer har bedt om økt strømkapasitet. Styret har valgt å avvente med å innvilge dette, fordi vi ønsker å behandle alle aksjonærene likt og unngå at «først til mølla» skal bli gjeldende. Styret har derfor arbeidet med å få avklart mulighetene for og kostnadene med utvidelse av gårdens strømkapasitet, noe som blir videreført med forventninger om en avklaring i løpet av 2024.

### **Renovering av balkongene**

Styret har arbeidet med en beskrivelse for anbudsinnhenting for renovering av balkongene (8 stk.). Beskrivelsen forventes slutført i løpet av 2024.

### **Utskifting av lysbryterne i fellesarealene i kjeller og loft til automatiske av og på**

Styret har arbeidet med å innhente priser for modernisering av lysbryterne i kjellerne og på loft til automatiske av og på. Arbeidet er forventet gjennomført i løpet av 2024. En eventuell gjennomføring vil bli forelagt aksjonærene i en generalforsamling.



Årsregnskapet er under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til selskapets evne til å kunne fortsette driften.

Oslo, 11. mars 2024

Styret i Boligselskapet Gjetemyrsveien 9 AS

Kåre A. Syltebø/s/  
Styrets leder

Sigurd Dahlseide/s/  
Styrets nestleder

Petter A. Larsen/s/  
Styremedlem

Betty Lind/s/  
1. Varamedlem



## BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS ORG.NR. 921 285 442, KUNDENR. 1583

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 349 058	1 147 745	1 371 487	0
Utleieinntekter		135 351	124 950	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 484 409</b>	<b>1 272 695</b>	<b>1 371 487</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-16 955	-12 618	0	0
Regnskapsførerhonorar		-39 971	-55 563	0	0
Konsulenthonorar	4	-484 366	-326 622	0	0
Drift og vedlikehold	5	-144 426	-58 068	-353 000	0
Forsikringer		-122 738	-78 801	-88 300	0
Kommunale avgifter	6	-350 403	-205 690	-243 800	0
Energi/fyring		-25 076	-13 799	-15 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-92 920	-114 829	-122 900	0
Andre driftskostnader	7	-194 272	-230 378	-215 100	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 471 128</b>	<b>-1 096 367</b>	<b>-1 038 100</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>13 282</b>	<b>176 329</b>	<b>333 387</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	19 120	5 386	6 000	0
Finanskostnader	9	-298 959	-175 009	-183 800	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-279 839</b>	<b>-169 623</b>	<b>-177 800</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-266 557</b>	<b>6 706</b>	<b>155 587</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-266 557			





**BOLIGSELSKAPET GJETEMYRSVEIEN 9 AS**  
**ORG.NR. 921 285 442, KUNDENR. 1583**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	1 485 000	1 650 000
Tomt		165 000	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 650 000</b>	<b>1 650 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 893	0
Forskuddsbetalte kostnader		21 344	30 177
Driftskonto OBOS-banken		33 613	0
Sparekonto OBOS-banken		636 972	945 513
Innestående i andre banker		0	73 952
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>697 822</b>	<b>1 049 642</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 347 822</b>	<b>2 699 642</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	248 000	248 000
Udekket tap	12	-3 541 857	-3 275 300
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 293 857</b>	<b>-3 027 300</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 578 333	5 670 392
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 578 333</b>	<b>5 670 392</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 951	2 970
Leverandørgjeld		40 515	29 976
Påløpte renter		1 880	1 367
Påløpte kostnader		0	22 237
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>63 346</b>	<b>56 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 347 822</b>	<b>2 699 642</b>
Pantstillelse	14	8 500 000	8 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2024  
Styret i Boligselskapet Gjetemyrsveien 9 AS

Kåre Agnar Syltebø

Petter Andreas Larsen

Sigurd Dahlseide



**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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	798 636
Renter og avdrag	360 270
Eiendomsskatt	104 652
Parkeringsleie	76 800
Strøm elbil	8 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 349 058</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 955.



**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Pensum	-13 488
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 392
A-tract AS	-49 375
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-231 269
OBOS Prosjekt AS	-132 200
Multiconsult Norge AS	-34 750
Reperasjon-og vedlikeholdsprosjekt	-8 892
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-484 366</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 954
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 532
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 940
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-144 426</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-104 641
Vann- og avløpsavgift	-177 040
Feieavgift	-2 423
Renovasjonsavgift	-66 299
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-350 403</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 786
Container	-16 889
Driftsmateriell	-937
Renhold ved firmaer	-167 375
Andre kontorkostnader	-2 001
Bank- og kortgebyr	-3 284
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-194 272</b>

**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	424
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 379
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	317
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>19 120</b>



**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-298 061
Renter på leverandørgjeld	-898
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-298 959</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 485 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 485 000</b>

Tomten eies av selskapet, og utgjør gnr.217/bnr.165 i Oslo kommune.

Tjenesteleilighet hvor det ikke er knyttet aksjer: nr. 21

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

**NOTE: 11****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 248 000, fordelt på 248 aksjer à kr 1 000.

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 870 256
Nedbetalt tidligere	199 864
Nedbetalt i år	92 059
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 578 333</b>





**NOTE: 14**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 578 333
<b>TOTALT</b>	<b>5 578 333</b>

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

Bygninger	1 485 000
Tomt	165 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 650 000</b>





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BOLIGSELSKAPET GJETEMYSVEIEN 9 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSELSKAPET GJETEMYSVEIEN 9 AS.

#### 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 rettvise 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2NOND-UIYEO-XYQNB-SWTXC-70H42-FT738