



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 475 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS OBSERVATORIEGATEN 10
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 219 560	4 900 447
Sum inntekter		5 219 560	4 900 447
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 755	
Annen driftskostnad		2 981 265	4 771 453
Sum kostnader		3 306 680	5 068 113
Driftsresultat		1 912 879	-167 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 608	17 878
Sum finansinntekter		8 608	17 878
Annen finanskostnad		1 294 129	1 102 322
Sum finanskostnader		1 294 129	1 102 322
Netto finans		-1 285 521	-1 084 444
Resultat før skattekostnad		627 358	-1 252 110
Årsresultat		627 358	-1 252 110
Totalresultat		627 358	-1 252 110
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		627 358	-1 252 110
Sum overføringer og disponeringer		627 358	-1 252 110



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 845 710	8 120 334
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		57 509	
Sum varige driftsmidler		7 903 218	8 120 334
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 903 218	8 120 334
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		411	3 505
Andre fordringer		160 356	-32 383
Sum fordringer		160 767	-28 878
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		685 114	892 853
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		685 114	892 853
Sum omløpsmidler		845 881	863 975
SUM EIENDELER		8 749 099	8 984 309



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 090 000	1 090 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 090 000	1 090 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 578 025	15 205 383
Sum opptjent egenkapital		-14 578 025	-15 205 383
Sum egenkapital		-13 488 025	-14 115 383
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 082 700	21 436 964
Øvrig langsiktig gjeld		1 000 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 082 700	22 436 964
Sum langsiktig gjeld		22 082 700	22 436 964
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 016	152 027
Leverandørgjeld		42 912	373 063
Annen kortsiktig gjeld		104 496	137 638
Sum kortsiktig gjeld		154 424	662 728
Sum gjeld		22 237 124	23 099 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 749 099	8 984 309



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 514077

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 475 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS OBSERVATORIEGATEN 10
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 930 475 432
AS OBSERVATORIEGATEN 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 219 560	4 900 447
Sum inntekter		5 219 560	4 900 447
Kostnader			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 755	
Annen driftskostnad		2 981 265	4 771 453
Sum kostnader		3 306 680	5 068 113
Driftsresultat		1 912 879	-167 666
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 608	17 878
Sum finansinntekter		8 608	17 878
Annen finanskostnad		1 294 129	1 102 322
Sum finanskostnader		1 294 129	1 102 322
Netto finans		-1 285 521	-1 084 444
Resultat før skattekostnad		627 358	-1 252 110
Årsresultat		627 358	-1 252 110
Totalresultat		627 358	-1 252 110
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		627 358	-1 252 110
Sum overføringer og disponeringer		627 358	-1 252 110



Organisasjonsnr: 930 475 432
AS OBSERVATORIEGATEN 10

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 845 710	8 120 334
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		57 509	
Sum varige driftsmidler		7 903 218	8 120 334
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 903 218	8 120 334
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		411	3 505
Andre fordringer		160 356	-32 383
Sum fordringer		160 767	-28 878
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		685 114	892 853
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		685 114	892 853
Sum omløpsmidler		845 881	863 975
SUM EIENDELER		8 749 099	8 984 309
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 090 000	1 090 000
Selskapskapital			



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	1 090 000	1 090 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	14 578 025	15 205 383
Sum opptjent egenkapital	-14 578 025	-15 205 383
Sum egenkapital	-13 488 025	-14 115 383
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 082 700	21 436 964
Øvrig langsiktig gjeld	1 000 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	22 082 700	22 436 964
Sum langsiktig gjeld	22 082 700	22 436 964
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 016	152 027
Leverandørgjeld	42 912	373 063
Annen kortsiktig gjeld	104 496	137 638
Sum kortsiktig gjeld	154 424	662 728
Sum gjeld	22 237 124	23 099 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 749 099	8 984 309



Organisasjonsnr: 930 475 432
AS OBSERVATORIEGATEN 10

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 2025

Innkalling

S.nr. 7259

AS OBSERVATORIEGATEN 10



Velkommen til generalforsamling i AS OBSERVATORIEGATEN 10

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:

27. mai 2025 kl. 18:00, Scandic Solli.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Revisjonsberetningen var ikke klar ved utsendelse av innkalling. Denne vil bli fremlagt på generalforsamlingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nye heiser
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS OBSERVATORIEGATEN 10



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Mats Granby

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på generalforsamling



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport for 2024-2025.pdf
- 2. Årsregnskapet 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås uforandret til kr 260 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-



Sak 7

Nye heiser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som dere sikkert vet, har det vært mye problemer med heisene i det siste, noe som har vært både dyrt og krevende å håndtere. Utfordringene inkluderer utgåtte deler, blant annet knapper, som ikke lenger kan erstattes. På bakgrunn av disse problemene, evaluerte styret flere rådgivere høsten 2023 for å vurdere anlegget og gi en anbefaling. Heisrådgiveren med flere selskap konkluderte med at systemet burde byttes ut, da maskineriet er utdatert og ikke lenger kan repareres og er kostbart og erstatte ved feil.

Prosess for innhenting av tilbud

Etter en utvelgingsprosess, har Styret basert på en helhetsvurdering valgt Heisrådgiveren AS til å ta jobben med å innhente tilbud og gjennomføre en eventuell prosjektledelse for å utbedre heisene. Heisrådgiveren AS, ved daglig leder Erik Kristiansen, har fått strålende anbefalinger av et av nabobyggene som nylig byttet ut sine heiser. Heisrådgiveren AS har stått for innhenting av tilbud og skal dekke en eventuell prosjektledelse. Fire anerkjente leverandører ga tilbud på nye heiser vinteren 2024 – Schindler, Kone, Heiskompaniet, og TKE (tidligere Thyssen Krupp). Prisene varierte fra 5 MNOK til 5.5 MNOK, noe som viser at anbudsmaterialet har vært grundig og konkurransedyktig. Styret har foreløpig vært veldig fornøyd med prosessen til Heisrådgiveren AS og har styrket tro på deres gjennomføringsevne av prosjektet.

Valg av leverandør

Etter en helhetsvurdering av pris, kvalitet, samt leveringstid, anbefaler Heisrådgiveren AS Schindler. Schindler tilbyr ikke bare den beste prisen, men også den største heiskupen og høyeste dørene, samt meget god gjennomføringsevne basert på tidligere prosjekter. Videre informasjon fra anbudsprosessen mottatt fra Heisrådgiveren AS er lagt ved som dokumentasjon.

Begrunnelse for å starte prosjektet

Grunnet den betydelige investeringen nye heiser medfører besluttet styret i 2023 å avvente prosjektet for å overvåke utviklingen. I 2024 har vi opplevd ca. 4 driftstans, brukte ca. 50 000 kr på vedlikehold og stans. Som mange også erfarer så har vi også problemer med knappepanelene som ikke lar seg reparere på en rimelig måte. Siden vi er frarådet å gjøre betydelige investeringer i eksisterende heiser, står vi ovenfor to reelle alternativer hvor vi oppsummerer de viktigste økonomiske og kvalitative aspektene:

Alternativ 1: Beholde eksisterende heiser til de stanser

Økonomiske aspekter:

- Mye av heismateriellet er fra 50-tallet, og det elektriske ble skiftet på 90-tallet. Dette betyr at det meste av utstyret er 70 år gammelt, og de elektriske komponentene er 30 år gamle. Alle heisdelene har passert "end of lifetime". Det forventes reparasjon av større komponenter som vil koste 100 000 kr og oppover. Umiddelbare Oppgraderinger det er behov for er knapper/paneler (ca. 100 000 kr) og oppgradering av heisalarmer (ca. 45 000 kr), siden 2G-nettet fases ut. Vi har derfor forventet umiddelbare kostnader på 145 000 kr ved å beholde heisene.

Kvalitative aspekter:

- Bestillingstid og montasjekapasitet betyr at det vil gå 6 til 12 måneder fra en av heisene stanser til en ny er på plass. Dette sammen med dobbel belastning på den gjenværende heisen øker risikoen for at også denne vil



stanse eller få ødelagt deler som ikke kan erstattes. Det er derfor en reell fare for å stå uten heiser i en lengre periode. Utover dette har vi hyppigere og hyppigere stans samt det blir mer utfordrende å bruke heisene.

Alternativ 2: Kjøpe nye heiser

Økonomiske aspekter:

- Betydelig investering på 5 MNOK til 5.5 MNOK for nye heiser som fører til økte fellesgjeld/felleskostnader på grunn av låneopptak. Reduserte driftskostnader med 5 års garanti og reklamasjonsrett.

Kvalitative aspekter:

- Arbeidet kan planlegges godt, være effektivt. Dette redusert risiko for heisstans, noe som gir økt pålitelighet. Forbedret visuell fremstilling av bygget med nye heiser og doble automatiske dører. Mer funksjonelle heiser med større kupe, raskere bruk og økt nyttelast (630 kg, 8 pers)

Økonomisk sett vil nye heiser ha lavere årlige driftskostnader, men dette er ikke vesentlig tatt i betraktning den store investeringen nye heiser medfører. Det er derfor de kvalitative aspektene som avgjør at vi nå anbefaler å investere i nye heiser

Prosjektgjennomføring

Ferdig heiser kan forventes levert tidligst 27 uker fra signert prosjekt. En og en heis vil bli montert slik at det også i byggeperioden vil være mulig å benytte seg av heisen i OB10.

Finansiering av prosjektet

Prosjektet finansiere igjennom felles lån, som deles igjennom fordelingsnøkkelen til aksjelaget, den er basert på bla. kvadratmeter og etasje. Det vil bli tatt opp lån på 5 500 000, herav 5 MNOK for heis, 150 000 for prosjektledelse og 350 000 i risikoavsetning. Dette vil føre til en økning i felleskostnadene på ca. 300 kr per enhet, basert på fordelingsnøkkelen som er avhengig av bla. kvadrat og etasje. Det tilsvarer mer nøyaktig ca. 10 % økning i posten på faktura kalt "felleskostnader" med dagens rentesats.

Styrets innstilling

Styret mener at tiden er inne for utskifting av heisene. Både av potensielle økonomiske konsekvenser, samt på bakgrunn av de kvalitetsmessige forbedringene dette medfører. Vi mener dette vil heve helhetsinntrykket av bygget og sikre at vi har et moderne og tiltalende leilighetsbygg for fremtiden. Dette vil naturligvis medføre en økning i felleskostnadene, men det kan også føre til en økning i verdien på leilighetene.

Forslag til vedtak

Styret har fullmakt til å anskaffe nye heiser med en ramme på 5,5 MNOK

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Jostein Finserås (styrets leder) ble i 2024 valgt inn for 2 år, og har 1 år igjen.

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørn Berge Larsen
- Kristina Kvalheim

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Navpreet Kahlon

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Caroline Arnesen
- Magnus Iversen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- John Larsen



Årsrapport for 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jostein Finserås	Observatoriegata 10
Styremedlem	Navpreet Kahlon	Observatoriegata 10
Styremedlem	Marthe Sivertsen	Observatoriegata 10
Varamedlem	Cecilie Solberg	Observatoriegata 10
Varemedlem	Caroline Arensen	Observatoriegata 10

Valgkomiteen

John Larsten		
--------------	--	--

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post observatoriegaten10@gmail.com.

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 AS Observatoriegaten 10

Aksjeselskapet består av 108 leiligheter knyttet til aksjer. AS Observatoriegaten 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930475432, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

209 248



Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. AS Observatoriegaten 10 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 EY.

Styrets arbeid 2024-2025

Styret i Observatoriegata 10 har ansvaret for å ivareta aksjelagets interesser og sørge for driften av aksjelaget. Styrets arbeid omfatter en rekke oppgaver og ansvarsområder, inkludert vedlikehold, økonomi og kommunikasjon.

Vedlikehold

Styret har ansvar for å sørge for at aksjelagets eiendom og fellesområder blir vedlikeholdt og holdt i god stand. Dette innebærer blant annet å inngå avtaler med leverandører og entreprenører, samt å planlegge og gjennomføre nødvendige vedlikeholdsarbeider. Noen av styrets vedlikeholdsoppgaver det foregående året har vært:

Uteområder mot Observatoriegata og Hansteens gate

Vedlikehold av uteområdene mot gate og bakgård følger en årlig vedlikeholdsplan, inkl. rydding, beskjæring av trær og busker, samt beplanting. Slik grønt skjøtsel skjer to ganger i året og første runde i år var før 17. Mai.

Skrot / Sjøppel / Tagging

Det registres en fortsatt stor mengde hensatte møbler, søppel og andre gjenstander i fellesareal som i trapper, bodareal, gangareal og utendørs – inklusive ved siden av søppelbrønnene utendørs. Dette kan først og fremst være brannfarlig mtp. brannutvikling (brennbar) og hindre frie rømningsveier, men det er også sjenerende og kan tilstrekke skadedyr. Videre har aksjelaget tidligere fått bøter fra Bymiljøetaten for søppel som blir liggende utendørs. Styret besørger jevnlig bortkjøring av møbler/sjøppel/osv., men påpeker at slik bortkjøring er kostbart og ber samtlige om å vise hensyn ved å besørge bortkjøring av eget avfall.

Belysning i felles gang

Styret har i år som i fjor fortsatt å følge opp saken rundt reklamasjoner mot leverandør av belysning i gangene. Det er byttet omtrent 60 lamper i reklamasjonsperioden. Leverandøren mener nå de ikke er pliktig til å bytte flere, og styret har ikke sett det som hensiktsmessig å starte en rettstvist for å fortsette å reklamere på lampene. Styret jobber med å innhente nye



tilbud fra andre leverandører, og vil sannsynligvis bytte ut fasevis, så aksjelaget kan ha et internlager av de eksisterende lampene. Det blir mest kostnadseffektivt, og vi kan da bytte lamper fortløpende ettersom de starter å bråke.

Felles vaskeri

Det har vært mye problemer med vaskemaskin og tørketrommel i felles vaskeri hvor de var ute av drift i lengre perioder. Styret gjennomførte flere feilsøk og befaring med elektriker og oppdaget omfattende skader på maskinene. Styret gjennomførte også en kartlegging av hvor mange beboere som benyttet seg av vaskekjelleren. Gitt reparasjonskostnadene og den antatte levetiden på maskinene, besluttet styret å investere i en ny industrivaskemaskin og tørketrommel. Det ble montert nye maskiner i september 2024 som er appstyrt med betalingsløsning.

Elektrisk anlegg

Det har vært flere som har opplevd jordfeil og overbelastning i leilighetene sine. Derfor fikk styret satt i gang feilsøking i kvartalet vårt (Elvia), og det har vært feilsøkt på fellesanlegget i bygården. Etter videre anbefaling fra flere elektrikere ble alle sikringer i bygget byttet til jordfeilautomater, som har vært en betydelig oppgradering av anlegget vårt. Det betyr at sikringene utløser ut der feilen oppstår. Flere leiligheter har hatt utfordringer og sendt bilde av sikringskapet til elektriker med styret på kopi. Alle sakene har blitt løst, utenom et par saker som er pågående. Om noen leiligheter fortsatt har utfordringer, oppfordres det til å utbedre dette gjennom å følge prosedyren over. Mer info og kontaktinfo om dette finnes i nyhetssaker på Vibbo.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024-2024	Installasjon av fiber	Fiber ble installert i hele bygget.
2024-2024	Nye sikringer med jordfeilbrytere	Skiftet ut alle sikringer i bygget til jordfeilbrytere.
2024-2024	Rehabilitering av taknedløp og overvann	Gjennomgang av bygges taknedløp og overvannssystem, inkl. spyling og utskiftning ved behov.



2023-2023	Utskiftning av vann- og avløpsledninger	Alle vann- og avløpsledningene (bunnledninger) som knytter bygget til kommunalt nett. Inkl. ny jording av rørene. Entreprenør: Skandinavisk Oljesikkerhet AS.
2023-2023	Oppgradering ventiler til varmeanlegget	Alle stengeventiler til vannbårent radiatoranlegg. Entreprenør: Højer Rør AS.
2021-2023	Balkonger mot gate	Oppføring av ordinære og franske balkonger mot gateside. Entreprenør: Balkongbygg AS.
2021-2022	Brannteknisk tilstandsanalyse, orienteringsplaner og rømningsplaner	Gjennomgang og oppgradering av brannsikkerheten. Entreprenør: Norsk Brannvern AS.
2021-2021	Digitalt porttelefonanlegg via mobil	Ny porttelefon fra Defigo.
2018-2018	Oppgradering av bakgård	Nytt bakgårdsinteriør. Entreprenør Arkitekt Espen Egeland.
2018-2018	Oppgradering av belysning	Oppgradering av belysning i trappeganger og korridorer, samt nødlys i kjeller og på loft. Entreprenør Alpha Elektro AS
2017-2017	Legging av vanntett membrane	Ny vanntett membran lagt over hele bakgårdsarealet ifm utleie av garasjearealet.



2016 – 2016	Rehabilitering fasader/gavler	Ytterpuss og isolasjon skiftet for hele fasaden på for- og bakside. Entreprenør: Murmester Nils Berg AS
2016 - 2016	Oppgradering av uteareal mot gate	Beplantning og oppgradering av gårdens forhageareal mot Observatoriegaten og Hansteens gate. Entreprenør: Conservo Fasadebelysning montert.
2015 – 2016	Nedsenkede søppelcontainere	Nedsenkede containere for husholdningssøppel og papir etablert på gårdens areal på gateplan i Observatoriegaten. Entreprenør: Conservo
2014 – 2014	Rehabilitering av bodareal	Alle boder i kjeller skiftet til stål boder. Bodarealet utvidet. Entreprenør: Polygon.
2012 – 2012	Lamper, callinganlegg	Lamper i fellesarealer og callinganlegg skiftet.
2012 – 2012	Kontroll elektrisk anlegg	Kontrollert el. installasjoner i fellesarealer og ca. halvparten av leilighetene. Stort sett OK. Påviste mangler utbedret.
2010 – 2010	Baderomsrehabilitering, inkl. ny soil	Rehabilitering av samtlige bad. Prosjektledelse: OPAS Entreprenør: Brødr. Bastiansen
2010 – 2010	Skiftet 14 brannskap	Årlig service av NOHA.
2009 – 2011	Heisrehabilitering	Heisenes tekniske utstyr skiftet, beholdt heisstol. én heis i 2009, den andre i 2011



2009 – 2009	Nye vaskemaskiner og tørketromler	Direktebestilling.
-------------	-----------------------------------	--------------------

Økonomi

Styret har ansvar for å føre regnskap for aksjelaget og sørge for at økonomien er sunn og stabil. Dette innebærer blant annet å utarbeide budsjett og årlige regnskaper, samt å håndtere inn- og utbetalinger.

I 2024 har vi sett resultatet av det tidligere arbeidet med OBOS og fokus på riktig felleskostnader. Det har ført til sunn økonomi i aksjelaget. Regnskapet viser et positivt driftsresultat og et positivt årsresultat til tross for høye rentekostnader. Året har vært uten ekstraordinære kostnader med unntak av vedlikehold av heisene og at vaskerommet har fått nye maskiner.

Individuell nedbetaling (IN) ordning

Det ble vedtatt på årsmøte i 2022 at aksjelaget skal inngå en avtale om individuell nedbetaling. Dette har blitt etablert, og det er nå mulig å nedbetale fellesgjeld ved eget ønske ved to anledninger i løpet av et år. Se eget rundskriv fra 17.02 fra OBOS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlig avvik i årets regnskap i forhold til budsjett for 2024.

Resultat

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



Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 691 457.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 474 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 29,53% for vann og 5,98% for avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men 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 2024. Selv om vi hadde et positivt avvik i 2024 velger vi å la estimatet for 2025 være høyere.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Observatoriegaten 10.

Lån

AS Observatoriegaten 10 har 2 lån i OBOS Banken. I løpet av 2024 ble to av lånene slått sammen i forbindelse med opprettelsen av IN-ordningen.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Drifts- og vedlikeholdskostnader

Styret jobber videre med å reforhandle drifts- og vedlikeholdsavtaler, og forventer ingen større vedlikeholdsutgifter i 2025.

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 2025. Reforhandlingen av tv- og bredbåndsavtalen har ført til store besparelser. Det har resultert i at felleskostnadene kan holdes på samme nivå som tidligere, selv om vi har hatt høyere rentekostnader gjennom 2024 da rentebanen ikke har blitt som forventet.



Styret forventer økning i felleskostnadene dersom heisprosjektet gjennomføres. For mer informasjon, vennligst se egen sak angående heisprosjektet.

Kommunikasjon

Styret har ansvar for å kommunisere med beboerne i aksjelaget og sørge for å informere dem om viktige saker og hendelser. Dette innebærer blant annet å sende ut informasjonsskriv og å holde beboermøter.

Inkludert i dette inngår oppdatering av regler og vedtekter (stemmes over på årsmøte), konfliktløsning og forsikringssaker og vedlikehold av styretavlen, Vibbo/hjemmeside osv.

Regler og vedtekter

Styret har ansvar for å sørge for at aksjelagets regler og vedtekter blir fulgt av beboerne. Dette innebærer blant annet å utarbeide og oppdatere regler og vedtekter, samt å følge opp og håndheve dem.

Innkommne forslag til årsmøte

Ved årsmøtet 2024 ble det sendt inn forslag til to saker som styret valgte å gå videre med.

Sak 1 - Oppgradering av gjenstående radiatorer

Besluttet ved årsmøte 2024: Styret skal utrede fordelene og ulempene ved skiftning av gjenværende radiatorer.

Oppdatering årsmøte 2025: Tidligere år ble det vurdert egen varmtvannsmåler for alle leilighetene, men tilbudene og løsninger ble ikke vurdert som regningssvarende. Vi fikk også for et par år siden trykk og stenge ventiler i kjelleren som balanserer trykket på tvers av anlegget. Dette har ført til at anlegget oppleves mer stabilt, med mindre støy og mer energieffektivt. I vinter har vi også redusert trykket betydelig til alle radiatorer i fellesareal, som har ført til kostnadsbesparelser.

Når det kommer til å skifte gjenværende radiatorer i leiligheter mot gate og bakgården, så er dette en stor investering som ikke er innlysende fra et energieffektivitetsperspektiv. Tatt i betraktning kostandstrykket aksjelaget har, spesielt nå med potensiell utskifting av heiser, så anser ikke styret at det er riktig prioritering å felles skifte ut alle radiatorer. Det er heller ikke veldig mye å spare på å gjøre dette i fellesskap.

Det betyr at hver enkelt eier står fritt til å bytte sine radiatorer, eller termostater hvis det er vanskelig å regulere varmen i leiligheten. Her er det Dan som har best kjennskap til anlegget, og det er bare å kontakte han hvis det skulle være interessant (Dan Høyer - 401 64 937). En radiator koster vanligvis mellom 10 000-15 000 å bytte, og en termostat 5000-7000 kr. Det er flere av de som pusser opp som gjennomfører denne oppgraderingen i sine leiligheter.



Sak 2 – Oppgradering av sykkelparkering i bakgård

Besluttet ved årsmøte 2024: Styret vil gjennomføre utredning om sykkelparkering i bakgård.

Oppdatering årsmøte 2025: Styret har gjennomgått saken og ser at det vil være krav til å søke om dette til plan og bygg hvis det skal settes opp sykkelskur i bakgården. Tidligere styret har hatt utfordringer med nærliggende sameie rundt slike saker tidligere da de ikke ønsker at det skal bygges noe i bakgården. Styret har vurdert at dette er en mer omfattende prosess enn antatt når forslaget ble lagt frem, og ikke prioritert dette grunnet kapasitetsutfordringer.

Styret vil fortsette å følge opp saken og undersøke om det kan gjøres mindre oppgradering som ikke krever søknad om tilbygg.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AS Observatoriegaten 10

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Observatoriegaten 10 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø , 19. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WUJF1-J6IO2-ATOQL-5YBWD-FX48Y-IBWRX



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-19 19:37:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WUJF1-J6IC2-ATOQL-5YBWD-FX48Y-IBWRX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



AS OBSERVATORIEGATEN 10
ORG.NR. 930 475 432, KUNDENR. 7259

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 707 405	4 476 429	4 640 000	4 755 000
Andre inntekter	3	512 155	424 018	459 000	500 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 219 560	4 900 447	5 099 000	5 255 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-36 660	-37 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	15	-28 755	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 000	-22 563	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-148 483	-141 205	-149 600	-157 000
Konsulenthonorar	7	-13 659	-236 081	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-587 634	-1 771 805	-470 000	-474 000
Forsikringer		-344 051	-288 378	-288 000	-346 000
Kommunale avgifter	9	-688 992	-579 882	-721 500	-809 000
Energi/fyring	10	-776 299	-834 643	-880 000	-880 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 977	-605 076	-310 000	-322 000
Andre driftskostnader	11	-300 172	-291 822	-267 500	-277 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 306 680	-5 068 113	-3 466 260	-3 646 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 912 879	-167 666	1 632 740	1 609 000
DRIFTSRESULTAT		1 912 879	-167 666	1 632 740	1 609 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 608	17 878	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-1 294 129	-1 102 322	-1 262 000	-1 272 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 285 521	-1 084 444	-1 260 000	-1 270 000
ÅRSRESULTAT		627 358	-1 252 110	372 740	339 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 252 110		
Reduksjon udekket tap		627 358	0		



**AS OBSERVATORIEGATEN 10
ORG.NR. 930 475 432, KUNDENR. 7259**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	7 683 110	7 957 734
Tomt		162 600	162 600
Andre varige driftsmidler	15	57 509	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 903 219	8 120 334
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	160 767	-28 878
Driftskonto OBOS-banken		576 122	22 510
Sparekonto OBOS-banken		108 992	870 343
SUM OMLØPSMIDLER		845 881	863 975
SUM EIENDELER		8 749 099	8 984 309
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	1 090 000	1 090 000
Udekket tap	18	-14 578 025	-15 205
			383
SUM EGENKAPITAL		-13 488 025	-14 115
			383



GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	21 082 700	21 436 964
Annen langsiktig gjeld	20	1 000 000	1 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 082 700	22 436 964

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		42 912	373 063
Påløpte renter		7 016	111 833
Påløpte avdrag		0	40 194
Påløpte kostnader		103 996	137 638
Annen kortsiktig gjeld	21	500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 424	662 728

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		8 749 099	8 984 309
Pantstillelse	22	32 000 000	32 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2025

Styret i AS Observatoriegaten 10

Jostein Finserås

Navpreet Kahlon

Maria Valentinsen Løken

Marthe Dueland Sivertsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 929 285
Lån/Renter	928 935
Balkonglån	521 892
Kabel-TV	286 200
Leie tidl.år	21 193
Garasjeleie	15 720
Eiendomsskatt	4 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 707 405

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	458 061
Regnskapskorrigeringer	38 704
Flyttegebyr	13 500
Lading av kjøretøy mm	1 550
Andre inntekter	340
SUM ANDRE INNETEKTER	512 155

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

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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 2023/2024, og er på kr 260 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 472, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-296
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 363
SUM KONSULENTHONORAR	-13 659

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-124 507
Drift/vedlikehold VVS	-77 444
Drift/vedlikehold elektro	-126 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 563
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 946
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 030
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 934
Egenandel forsikring	-53 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-587 634

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 276
Vann- og avløpsavgift	-350 726
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-688 992

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-55 812
Fjernvarme	-720 487
SUM ENERGI / FYRING	-776 299

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-13 020
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 986
Vaktmestertjenester	-104 630
Renhold ved firmaer	-84 780
Andre fremmede tjenester	-41 627
Trykksaker	-2 201
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 472
Andre kontorkostnader	-2 350
Porto	-175
Bank- og kortgebyr	-2 931
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-300 172

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 849
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 759
SUM FINANSINTEKTER	8 608

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-816 084
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-428 920
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-48 993
Renter på leverandørgjeld	-132
SUM FINANSKOSTNADER	-1 294 129

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1951	1 463 400
Tilgang 2022 (balkonger)	6 219 710
Tilgang 2022 korrigeret	-274 624
SUM BYGNINGER	7 683 110

Tomten ble kjøpt i 1951. Gnr.209/bnr.248

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2024	86 264
Avskrevet i år	-28 755

57 509

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **57 509**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-28 755**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	411
Forskuddsbetalte kostnader	53 578
Oslo kommune kommunale avgifter	106 778

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **160 767**

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 1 090 000, fordelt på 109 aksjer à kr 10 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**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.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 7259 Selskapsnavn: AS OBSERVATORIEGATEN 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.