



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 350 010  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BENTSEBRUGATA 25  
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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### 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, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 390 455	2 166 962
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 390 455</b>	<b>2 166 962</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 200	21 884
Annen driftskostnad		1 628 784	1 433 469
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 772 854</b>	<b>1 535 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>617 602</b>	<b>631 739</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 829	4 798
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 829</b>	<b>4 798</b>
Annen finanskostnad		380 020	227 874
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>380 020</b>	<b>227 874</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-369 191</b>	<b>-223 076</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>248 411</b>	<b>408 662</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>248 411</b>	<b>408 662</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>248 411</b>	<b>408 662</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 411	408 662
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>248 411</b>	<b>408 662</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		4 218 802	4 261 118
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		131 305	153 189
Sum varige driftsmidler		4 350 107	4 414 307
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 350 107	4 414 307
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48	21 850
Andre fordringer			95 198
Sum fordringer		48	117 048
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		619 535	770 093
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		619 535	770 093
Sum omløpsmidler		619 584	887 141
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 969 691</b>	<b>5 301 448</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 726 581	2 974 992
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 726 581</b>	<b>-2 974 992</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 626 581</b>	<b>-2 874 992</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		7 380 331	7 894 316
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 380 331</b>	<b>7 894 316</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 380 331</b>	<b>7 894 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 564	39 873
Leverandørgjeld		89 635	176 861
Annen kortsiktig gjeld		54 741	65 389
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 940</b>	<b>282 124</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 596 271</b>	<b>8 176 440</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 969 691</b>	<b>5 301 448</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 411130

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 350 010  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BENTSEBRUGATA 25  
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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### 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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 933 350 010  
AS BENTSEBRUGATA 25

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 390 455	2 166 962
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 390 455</b>	<b>2 166 962</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 200	21 884
Annen driftskostnad		1 628 784	1 433 469
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 772 854</b>	<b>1 535 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>617 602</b>	<b>631 739</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 829	4 798
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 829</b>	<b>4 798</b>
Annen finanskostnad		380 020	227 874
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>380 020</b>	<b>227 874</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-369 191</b>	<b>-223 076</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>248 411</b>	<b>408 662</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>248 411</b>	<b>408 662</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>248 411</b>	<b>408 662</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 411	408 662
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>248 411</b>	<b>408 662</b>



Organisasjonsnr: 933 350 010  
AS BENTSEBRUGATA 25

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		4 218 802	4 261 118
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		131 305	153 189
Sum varige driftsmidler		4 350 107	4 414 307
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 350 107	4 414 307
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		48	21 850
Andre fordringer			95 198
Sum fordringer		48	117 048
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		619 535	770 093
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		619 535	770 093
Sum omløpsmidler		619 584	887 141
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 969 691</b>	<b>5 301 448</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 726 581	2 974 992
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 726 581</b>	<b>-2 974 992</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 626 581</b>	<b>-2 874 992</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 380 331	7 894 316
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 380 331</b>	<b>7 894 316</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 380 331</b>	<b>7 894 316</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 564	39 873
Leverandørgjeld	89 635	176 861
Annen kortsiktig gjeld	54 741	65 389
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>215 940</b>	<b>282 124</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 596 271</b>	<b>8 176 440</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 969 691</b>	<b>5 301 448</b>



Organisasjonsnr: 933 350 010  
AS BENTSEBRUGATA 25

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6097

Bentsebrugt 25 A/S



## Velkommen til generalforsamling i Bentsebrugt 25 A/S

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 18. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6097>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport
5. Årsregnskap
6. Endring i vedtekter
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bentsebrugt 25 A/S



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ane Heimsjø velges som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Egil Falch Piene og Solveig Tvetter Lunde velges som protokollvitner.

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023



## Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

## Forslag til vedtak

Årsrapporten godkjennes

## Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

## Sak 5

### Årsregnskap

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 248.411 overføres til egenkapital.

## Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

## Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

## Sak 6

### Endring i vedtekter

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring i ordlyd i noen punkter av vedtektene til selskapet.

## Styrets innstilling

Styret foreslår å endre ordlyden i to punkter i vedtektene. Dette er endringer vi ønsker å gjøre for å tydeliggjøre betydningen av de aktuelle punktene og unngå misforståelser i fremtiden. Vi foreslår å legge til/endre til det som er markert i fet skrift i punktene nedenfor.

## 2. Aksjekapital og aksjeeiere

### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter. **Forslag til endring: Vedtektene til boligaksjeselskapet skal til enhver tid være tilgjengelig i selskapets digitale løsninger.**



#### 4. Vedlikehold

##### 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, radiatorer inklusive rør frem til felles rør som går gjennom boligen, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

#### Forslag til vedtak

Endre ordlyd i to punkter av vedtektene, som beskrevet over under "Styrets innstilling".

#### Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 85.000.

#### Styrets innstilling

Styrehonoraret har vært uendret siden 2019 og har siden da vært pålydende kr. 70 000, og så vidt vi er kjent med vært fordelt i følgende brøk: 50% til styreleder og 50% fordelt på de tre resterende ordinære styremedlemmer.

- Vi var i den uheldige situasjon at samtlige styremedlemmer for denne perioden var ferske i styret, og det har derfor krevd mye tid å sette seg inn i nødvendig historikk og få god nok oversikt til forsvarlig drift.
- Det har vært flere hendelser i vinter som har krevd ekstra innsats fra styret for å håndtere, utover styrets oppgaver knyttet til ordinær drift av boligaksjeselskapet. Det har blant annet vært vannlekkasjer både hos beboere og i fellesarealer i kjeller med påfølgende kompliserte forsikringssaker, store snømengder med hyppig behov for snømåking og påfølgende manglende søppeltømming fra kommunen over en lengre periode. Det har også tidvis vært høyt trykk i henvendelser fra beboere.
- Det har vært høy inflasjon de siste årene og styrehonoraret har ikke blitt prisjustert siden 2019.
- Det har vært utfordrende å rekruttere nye styremedlemmer, og styreleder ble med et nødskrik rekruttert i fjor slik at vi unngikk å leie inn ekstern styreleder - noe som ville ha økt kostnadene betraktelig.

Sett i lys av ovennevnte faktorer foreslås det å sette samlet styrehonorar til kr. 85 000,- for å kompensere noe mer for medgått tid.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85.000

#### Sak 8

### Valg av tillitsvalgte



Det skal velges:

- Styreleder (1 år)
- Ett styremedlem (2 år)
- To varamedlemmer (1 år)

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Willoch

Ny

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amanda Mathilde Lind

Ny

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Gilbert

Gjenvalg

- Mari Elise Henøen

Gjenvalg



BENTSEBRUGATA 25 AS

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ane Heimsjø	Bentsebrugata 25 B	2023 – 2024
Styremedlem	Marte Johnsen	Bentsebrugata 25 B	2023 – 2025
Styremedlem	Vilde Røv	Bentsebrugata 25 B	2023 – 2024
Styremedlem	Merete Tveit	Bentsebrugata 25 A	2023 – 2025
Varamedlem	Andreas Daniel Gilbert	Bentsebrugata 25 C	2023 – 2024
Varamedlem	Mari Elise Henøen	Bentsebrugata 25 B	2023 – 2024

### Valgkomiteen

Ingen valgkomite i 2023/2024

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret prøver å være så tilgjengelig som mulig, og nås enklest på vår felles epostadresse: bentsebrugt25@styrerommet.no.

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Bentsebrugt 25 A/S

Aksjeselskapet består av 40 leiligheter knyttet til aksjer.

Bentsebrugt 25 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933350010, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222 12

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

Bentsebrugt 25 A/S 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

- Det ble i 2023 avholdt 9 styremøter
- Det ble avholdt vårdugnad og høstdugnad med innleid container i 2023. Styret takker for god innsats!
- Det ble ved årsskiftet 2023/2024 inngått ny avtale med Telenor for TV og bredbånd. Avtalens varighet er på 36 måneder og medfører ikke økte kostnader.
- Det er blitt gjennomført strømperehabilitering av avløpsrør i borettslaget. Tilstandsvurderingen etter gjennomgått rørinspeksjon av avløpsledningen til Bentsebrugata 25 er at den er i god teknisk stand til tross for alderen. Det var imidlertid en liten strekning med langsgående sprekker som svekket rørets styrke/rørvegg som ble anbefalt utbedret for å unngå rørbrudd. Arbeidet ble gjennomført av Avavi, med en kostnad på underkant av 200 000 kr.
- Elbil-ladere: Det ble under fjorårets årsmøte vedtatt at borettslaget skulle etablere ladeanlegg for elbiler etter rehabilitering av avløpsrør ble ferdigstilt, såfremt økonomien tillater det. Bentsebrugt 25 A/S har på nåværende tidspunkt ikke økonomi til å gjennomføre et slikt prosjekt uten å ta opp mer lån. Selskapet betjener per dags dato tre ulike lån, og etablering av et ev. nytt lån for å finansiere et slikt prosjekt vil høyst sannsynlig medføre økte felleskostnader. Grunnet inflasjon og økte kostnader har felleskostnadene blitt økt ved flere anledninger de siste årene, og styret ønsker så langt det lar seg gjøre å unngå ytterligere økning i nær fremtid. Styret anbefaler derfor i all hovedsak å vente med etablering av elbil-ladere til økonomien tillater det. Fokuset fremover vil være å øke selskapets likviditet slik at vi er økonomisk beredt ved eventuelle uforutsette hendelser eller vedlikehold. Styret vil fortløpende vurdere selskapets økonomi og fremskynde planlegging av elbil-ladere dersom det anses forsvarlig.
- Bidratt til normal drift av borettslaget og fulgt opp henvendelser fra beboere løpende gjennom hele året.

## Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Nærmeste fremtid:
  - Det er oppstått en liten lekkasje i et rør i kjelleren. Vi har hentet inn pristilbud fra to ulike rørleggerfirmaer, og vil gjennomføre utbedring i løpet av nær framtid.
  - Vi er også i kontakt med trebeskjæringsfirmaer for å beskjære noen av de større trærne vi har på tomten rundt blokken.
  - Som en del av vårdugnaden vil vi merke opp parkeringsplasser på nytt.
- Mulig inspeksjon for å se om noen har koblet kjøkkenvifte på fellesventilasjonen. Dette på bakgrunn av klager på matos fra flere beboere.



BENTSEBRUGATA 25 AS

- Ting som må vurderes i neste 3-5 års periode:
  - Forbedre isolasjon på rør i kjelleren for å forhindre varmetap og dermed kanskje spare fyringsutgifter.
  - Bytte vinduer og balkongdører løpende etterhvert som de krever utskiftning. Ta en vurdering om det er mest lønnsomt å ta alle på en gang eller en og en.

## 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.

### 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 403.644.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 227.000 til forefallende vedlikehold.

### 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.



BENTSEBRUGATA 25 AS

---

## **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bentsebrugt 25 A/S.

## **Lån**

Bentsebrugt 25 A/S har lån i DNB, Husbanken og 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 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BENTSEBRUGATA 25 AS



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS BENTSEBRUGATA 25

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS BENTSEBRUGATA 25.

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 selskaps 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 selskaps 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 AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av



BENTSEBRUGATA 25 AS



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: 2GAP2-MMGW7-WIKPE-XQS8A-E6T6W-OSIBU

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 2

12 av 22

side 2 av

Årsregnskap.pdf



BENTSEBRUGATA 25 AS

**AS BENTSEBRUGATA 25**  
**ORG.NR. 933 350 010, KUNDENR. 6097**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 384 855	2 164 062	2 380 414	2 595 000
Andre inntekter	3	5 600	2 900	1 500	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 390 455</b>	<b>2 166 962</b>	<b>2 381 914</b>	<b>2 600 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styreonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-64 200	-21 884	0	-22 000
Revisjonshonorar	6	-7 905	-7 530	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 554	-106 288	-109 500	-116 700
Konsulentonorar	7	-20 753	-63 703	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-219 268	-41 991	-227 000	-227 000
Forsikringer		-155 661	-140 720	-155 100	-171 300
Kommunale avgifter	9	-294 229	-247 335	-290 704	-337 200
Energi/fyring	10	-450 897	-469 643	-410 000	-410 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 415	-217 902	-227 000	-248 000
Andre driftskostnader	11	-134 101	-138 358	-140 500	-146 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 772 854</b>	<b>-1 535 223</b>	<b>-1 674 674</b>	<b>-1 793 570</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>617 602</b>	<b>631 739</b>	<b>707 240</b>	<b>806 430</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	10 829	4 798	0	0
Finanskostnader	13	-380 020	-227 874	-279 000	-319 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-369 191</b>	<b>-223 076</b>	<b>-279 000</b>	<b>-319 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>248 411</b>	<b>408 662</b>	<b>428 240</b>	<b>487 430</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		248 411	408 662		



BENTSEBRUGATA 25 AS

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	4 189 327	4 231 643
Tomt		29 475	29 475
Andre varige driftsmidler	15	131 305	153 189
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 350 107</b>	<b>4 414 307</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48	21 850
Forskuddsbetalte kostnader		0	95 198
Driftskonto OBOS-banken		360 434	264 602
Sparekonto OBOS-banken		259 101	505 491
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>619 584</b>	<b>887 141</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 969 691</b>	<b>5 301 448</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Udekket tap	17	-2 726 581	-2 974 992
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 626 581</b>	<b>-2 874 992</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 380 331	7 894 316
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 380 331</b>	<b>7 894 316</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 741	65 319
Leverandørgjeld		89 635	176 861
Påløpte renter		71 564	8 608
Påløpte avdrag		0	31 265
Annen kortsiktig gjeld		0	70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>215 940</b>	<b>282 124</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 969 691</b>	<b>5 301 448</b>
Pantstillelse	19	15 535 000	15 535 000
Garantiansvar			

Oslo, 20.03.2024  
Styret i AS Bentsebrugata 25

*Ane Heimsjø /s/ Merete Tveit /s/ Marte Johnsen /s/ Vilde Røv /s/*



BENTSEBRUGATA 25 AS

## 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.

### PRINSIPPENDRING

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2023 i samsvar med regnskapsloven

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 092 140
Balkonglån	207 002
Parkering	78 566
Eiendomsskatt	7 147
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 384 855</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Nøkler/ salg av vaskekort	5 600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 600</b>



BENTSEBRUGATA 25 AS

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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 70 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 905.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 753
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 753</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 049
Drift/vedlikehold VVS	-175 703
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 155
Kostnader dugnader	-2 361
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-219 268</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 876
Vann- og avløpsavgift	-168 635
Renovasjonsavgift	-119 718
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-294 229</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-8 954
Fjernvarme	-441 943
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-450 897</b>



BENTSEBRUGATA 25 AS

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 390
Renhold ved firmaer	-75 219
Gressklipping	-35 678
Andre fremmede tjenester	-7 959
Kontor- og datarekvista	-488
Trykksaker	-1 373
Andre kontorkostnader	-100
Bank- og kortgebyr	-2 900
Øreavrunding	6
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-134 101</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 706
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 829</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-137 842
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-47 480
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-194 698
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-380 020</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Tilgang 1988	4 311 642
Avskrevet tidligere	-80 000
Avskrevet i år	-42 317
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 189 327</b>

Gnr.222/bnr.12



BENTSEBRUGATA 25 AS

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**Sykkelbod**

Tilgang 2020	218 840	
Avskrevet tidligere	-65 652	
Avskrevet i år	-21 884	
		131 304

**Fyrkjele**

Tilgang 2019	181 718	
Avskrevet tidligere	-181 717	
		1

**Vaskemaskin**

Tilgang 2018	64 058	
Avskrevet tidligere	-64 057	
		1

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **131 305**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-64 200**

---

**NOTE: 16**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000, fordelt på 100 aksjer à kr 1 000.

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

**NOTE: 17**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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.



BENTSEBRUGATA 25 AS

## NOTE: 18

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

#### Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002 -6 035 000

Nedbetalt tidligere 4 331 192

Nedbetalt i år 333 936

-1 369 872

#### DNB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -3 190 000

Nedbetalt tidligere 494 928

Nedbetalt i år 60 448

-2 634 625

#### Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2016 -4 461 171

Nedbetalt tidligere 965 735

Nedbetalt i år 119 601

-3 375 835

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -7 380 331**

---

## NOTE: 19

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 7 380 331

---

**TOTALT 7 380 331**

---

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

Bygninger 4 189 326

Tomt 29 475

---

**TOTALT 4 218 801**

---



## 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 18.04.24 og er åpent for avstemning i 8 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

Selskapsnummer: 6097 Selskapsnavn: Bentsebrugt 25 A/S

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ane Heimsjø velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Egil Falch Piene og Solveig Tveter Lunde velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport**

Årsrapporten godkjennes

- For  
 Mot

**Sak 5 Årsregnskap**

Årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring i vedtekter**

Endre ordlyd i to punkter av vedtektene, som beskrevet over under "Styrets innstilling".

- For  
 Mot

**Sak 7 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85.000

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Henrik Willoch

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Amanda Mathilde Lind

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Andreas Gilbert  
 Mari Elise Henøen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.