



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 833 724 452  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HELGESENSGATE 79  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Egil Havre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

### 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, 13.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 633 608	3 178 106
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 633 608</b>	<b>3 178 106</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	106 798	82 152
Annen driftskostnad	3	1 850 350	1 957 897
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 957 148</b>	<b>2 040 049</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 676 460</b>	<b>1 138 057</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 270	2 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 270</b>	<b>2 520</b>
Annen finanskostnad		943 158	599 385
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>943 158</b>	<b>599 385</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-935 888</b>	<b>-596 865</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>740 572</b>	<b>541 192</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>740 572</b>	<b>541 192</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>740 572</b>	<b>541 192</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		740 572	541 192
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>740 572</b>	<b>541 192</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		2 160 512	2 160 512
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2 160 513	2 160 513
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 160 513	2 160 513
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		496 201	394 854
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		496 201	394 854
Sum omløpsmidler		496 201	394 854
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 656 714</b>	<b>2 555 367</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		495 000	495 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>495 000</b>	<b>495 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		14 692 652	15 433 224
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 692 652</b>	<b>-15 433 224</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-14 197 652</b>	<b>-14 938 224</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		16 615 164	17 369 848
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 615 164</b>	<b>17 369 848</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 615 164</b>	<b>17 369 848</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		153 731	4 473
Leverandørgjeld		85 471	119 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>239 202</b>	<b>123 743</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 854 366</b>	<b>17 493 591</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 656 714</b>	<b>2 555 367</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499267

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 833 724 452  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HELGESENSGATE 79  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Egil Havre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 833 724 452  
AS HELGESENSGATE 79

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 633 608	3 178 106
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 633 608</b>	<b>3 178 106</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	106 798	82 152
Annen driftskostnad	3	1 850 350	1 957 897
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 957 148</b>	<b>2 040 049</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 676 460</b>	<b>1 138 057</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 270	2 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 270</b>	<b>2 520</b>
Annen finanskostnad		943 158	599 385
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>943 158</b>	<b>599 385</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-935 888</b>	<b>-596 865</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>740 572</b>	<b>541 192</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>740 572</b>	<b>541 192</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>740 572</b>	<b>541 192</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		740 572	541 192
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>740 572</b>	<b>541 192</b>



Organisasjonsnr: 833 724 452  
AS HELGESENSGATE 79

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 160 512	2 160 512
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		2 160 513	2 160 513

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 160 513	2 160 513
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		496 201	394 854
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		496 201	394 854
Sum omløpsmidler		496 201	394 854

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 656 714</b>	<b>2 555 367</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		495 000	495 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		495 000	495 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	14 692 652	15 433 224
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-14 692 652</b>	<b>-15 433 224</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-14 197 652</b>	<b>-14 938 224</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 615 164	17 369 848
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 615 164</b>	<b>17 369 848</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 615 164</b>	<b>17 369 848</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	153 731	4 473
Leverandørgjeld	85 471	119 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>239 202</b>	<b>123 743</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 854 366</b>	<b>17 493 591</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 656 714</b>	<b>2 555 367</b>



Organisasjonsnr: 833 724 452  
AS HELGESENSGATE 79

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 143  
Helgesensgate 79 AS



## Velkommen til generalforsamling i Helgesensgate 79 AS

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/143>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Helgesensgate 79 AS



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Trygve Handegård Dyrstad er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

1: Trygve Handegård Dyrstad

2: Sunniva Lovise Harboe

### Styrets innstilling

1: Trygve Handegård Dyrstad

2: Sunniva Lovise Harboe

### Forslag til vedtak

Trygve Handegård Dyrstad og Sunniva Lovise Harboe er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 93 600, som i fjor.

**Styrets innstilling**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 93 600, som i fjor.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 93 600

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Søren Olav Bessesen



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Bernhard Nygaard

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helene Arja
- Mari Rustøy



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trygve Handegård Dyrstad	Helgesens Gate 83 B
Styremedlem	Søren Olav Bessesen	Helgesens Gate 79 C
Styremedlem	Silvia Helen Kasin	Helgesens Gate 83 A
Styremedlem	Ada Camilla Lassen-Urdahl	Helgesens Gate 81 B
Varamedlem	Mariann Jodis Blomli	Helgesensgate 83 C
Varamedlem	Jørn Brekke	Helgesens Gate 79 B

### 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 Helgesensgate 79 AS

Aksjeselskapet består av 72 leiligheter knyttet til aksjer.

Helgesensgate 79 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 833724452, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 27

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

Helgesensgate 79 AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I året som har gått har styret kontinuerlig hatt kontakt med hverandre og i all hovedsak jobbet med løpende vedlikehold og bistand til beboere etter behov.

Også dette året vedtok styret å øke felleskostnadene betraktelig fra 1.1.24. Årsaken til dette, som informert tidligere, er økte driftskostnader generelt og økt rente i tillegg til svært sterk økning i pris på kommunale avgifter spesielt. Felleskostnadene er fordelt ca. slik (det varierer litt ut ifra leilighetsstørrelse og balkong/ikke balkong):

Kommunale avgifter: 760,-  
Nedbetaling av fellesgjeld: 2080,-  
Internett: 233,-  
Byggforsikring: 380,-  
Vaktmestertjenester: 308,-

I tillegg forekommer utgifter som varierer mer i pris; strøm til fellesarealer og vaskekjellere, skadedyrforsikring og sparing/utgifter til løpende vedlikehold.

Ved de to siste vesentlige økningene i felleskostnadene har borettslaget en positiv utvikling økonomisk og har sterkere likviditet enn før økningene. Det gjør det mulig å kunne utbedre ønskede oppgraderinger av fellesområdene på sikt.

Dugnadene vi har gjennomført det siste året har vært svært vellykkede med enormt bra oppmøte. Det er veldig flott å se så mange ivrige bidragsyttere! Om noen ønsker å arrangere sosiale sammenkomster så kan en spørre styret om økonomisk bistand. Vi er svært positive til initiativtakere.

For tiden jobber vi med å utbedre punkterte vinduer. Om du fremdeles ikke har meldt ifra om punkterte vinduer til styret bes du om å gjøre det så fort som mulig.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkninger.

### 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 256 999.



## 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 259 000 til løpende 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.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Helgesensgate 79 AS.

### Lån

Helgesensgate 79 AS har lån i OBOS Banken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS HELGESENGATE 79

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HELGESENGATE 79.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemco Dokumentnøkkel: HE3PP-7KA8Q-DM8HJ-H6TIW-753FW-658ZL



**AS HELGESENSGATE 79**  
**ORG.NR. 833 724 452, KUNDENR. 143**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap- 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 633 608	3 176 742	3 634 000	4 235 000
Andre inntekter		0	1 364	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 633 608</b>	<b>3 178 106</b>	<b>3 634 000</b>	<b>4 235 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-13 198	-10 152	-10 152	-15 000
Styrehonorar	4	-93 600	-72 000	-72 000	-93 600
Revisjonshonorar	5	-10 102	-9 622	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-136 735	-131 458	-138 000	-145 000
Konsulenthonorar	6	-17 476	-20 621	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-165 689	-311 077	-259 500	-259 500
Forsikringer		-295 998	-269 558	-297 000	-330 000
Kommunale avgifter	8	-557 948	-478 981	-542 000	-655 000
Energi/fyring		-145 682	-233 103	-220 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 216	-189 216	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	9	-331 504	-314 263	-297 500	-336 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 957 148</b>	<b>-2 040 049</b>	<b>-2 060 152</b>	<b>-2 239 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 676 460</b>	<b>1 138 057</b>	<b>1 573 848</b>	<b>1 995 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	7 270	2 520	0	0
Finanskostnader	11	-943 158	-599 385	-758 000	-1 068 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-935 888</b>	<b>-596 865</b>	<b>-758 000</b>	<b>-1 068 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>740 572</b>	<b>541 192</b>	<b>815 848</b>	<b>927 400</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		740 572	541 192		



**AS HELGESENSGATE 79**  
**ORG.NR. 833 724 452, KUNDENR. 143**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	495 000	495 000
Tomt		1 665 512	1 665 512
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 160 513</b>	<b>2 160 513</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		339 199	153 815
Sparekonto OBOS-banken		157 002	241 039
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>496 201</b>	<b>394 854</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 656 714</b>	<b>2 555 367</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	495 000	495 000
Udekket tap	15	-14 692 652	-15 433 224
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-14 197 652</b>	<b>-14 938 224</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 615 164	17 369 848
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 615 164</b>	<b>17 369 848</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		85 471	119 270
Påløpte renter		92 090	4 473
Påløpte avdrag		61 641	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>239 202</b>	<b>123 743</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 656 714</b>	<b>2 555 367</b>
Pantstillelse	17	29 951 658	29 951 658
Garantiansvar		0	0



Oslo, 16.04.2024  
Styret i AS Helgesensgate 79

Trygve Handegård Dyrstad /s/ Søren Olav Bessesen /s/ Silvia Helen Kasin /s/

Ada Camilla Lassen-urdahl /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 535 272
Leie gammelt år	98 336
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 633 608</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 198
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 198</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 93 600.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 102.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 176
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 476</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 863
Drift/vedlikehold VVS	29 223
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 798
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 980
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 935
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-98 336
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-165 689</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-371 707
Feieavgift	-3 188
Renovasjonsavgift	-183 053
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-557 948</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 985
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 443
Vaktmestertjenester	-288 920
Andre fremmede tjenester	-1 354
Andre kontorkostnader	-1 371
Bank- og kortgebyr	-2 432
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-331 504</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 307
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 963
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>7 270</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-943 158
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-943 158</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	3 004 978
Avskrevet tidligere år	-2 509 978
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>495 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1990.  
Gnr.229/bnr.27

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

1/2 parkeringspl.vaktmester	
Kostpris	750
Avskrevet tidligere	-749
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 495.000 fordelt på 495 aksjer a` kr. 1.000.  
Aksjonærene eier 3-4 aksjer hver.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2014	-19 451 658
Nedbetalt tidligere	3 706 652
Nedbetalt i år	389 886
	-15 355 120

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-6 600 000
Nedbetalt tidligere	4 975 158
Nedbetalt i år	364 798
	-1 260 044

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-16 615 164**

---

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	16 615 164
Påløpte avdrag	61 641
<b>TOTALT</b>	<b>16 676 805</b>

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

Bygninger	495 000
Tomt	1 665 512
<b>TOTALT</b>	<b>2 160 512</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 846346. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nye sykkelstativ	
2016	Nye søppelskap utendørs	
2014 - 2015	Fasade, balkonger	
2006 - 2007	Våtromsrehabilitering	Utskiftning av alle innvendige vann- og avløpsrør samt totalrehabilitering av badene
2004	Nye stoppekraner	
2000	Utskiftning av entredører	
2000	Bredbånd installert (UPC)	
1998	Nye gelendre i alle 9 oppgangene	
1998 - 1999	Rehabilitering av tak og fasader	
1995	Elektrisk fellesanlegg skiftet	Det elektriske fellesanlegget frem til hver beboers siskringsskap ble skiftet.



## 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 27.05.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.24

Selskapsnummer: 143 Selskapsnavn: Helgesensgate 79 AS

### 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>Trygve Handegård Dyrstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Trygve Handegård Dyrstad og Sunniva Lovise Harboe er valgt.</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 og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 93 600

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Søren Olav Bessesen

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Ole Bernhard Nygaard

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

Helene Arja

Mari Rustøy



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.