



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 536 245  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OLE FLADAGERS GATE 10 AS  
Forretningsadresse: v/ Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Senait Asgedom Tedla  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

### 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, 20.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 025 325	1 220 628
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 025 325</b>	<b>1 220 628</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 303 496	1 784 356
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 371 956</b>	<b>1 852 816</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-346 631</b>	<b>-632 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 962	6 418
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 962</b>	<b>6 418</b>
Annen finanskostnad		3 332	124
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 332</b>	<b>124</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 370</b>	<b>6 294</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-348 001</b>	<b>-625 894</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-348 001</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-348 001</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-348 001	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-348 001</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		148 740	148 740
Sum varige driftsmidler		148 740	148 740
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		148 740	148 740
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 636	2 761
Andre fordringer		27 375	56 444
Sum fordringer		35 011	59 205
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			230 877
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			230 877
Sum omløpsmidler		35 011	290 082
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>183 751</b>	<b>438 822</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		151 000	151 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>151 000</b>	<b>151 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 148 427	4 148 427
Udekket tap		4 382 424	4 034 423
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-233 998</b>	<b>114 004</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-82 998</b>	<b>265 004</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 590	
Leverandørgjeld		215 871	65 024
Annen kortsiktig gjeld		11 288	108 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>266 749</b>	<b>173 819</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>266 749</b>	<b>173 819</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>183 751</b>	<b>438 822</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 600682

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 536 245  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OLE FLADAGERS GATE 10 AS  
Forretningsadresse: v/ Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Senait Asgedom Tedla  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

#### 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, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 930 536 245  
OLE FLADAGERS GATE 10 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 025 325	1 220 628
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 025 325</b>	<b>1 220 628</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 303 496	1 784 356
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 371 956</b>	<b>1 852 816</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-346 631</b>	<b>-632 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 962	6 418
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 962</b>	<b>6 418</b>
Annen finanskostnad		3 332	124
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 332</b>	<b>124</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 370</b>	<b>6 294</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-348 001</b>	<b>-625 894</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-348 001</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-348 001</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-348 001	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-348 001</b>	



Organisasjonsnr: 930 536 245  
OLE FLADAGERS GATE 10 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		148 740	148 740
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		148 740	148 740
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 636	2 761
Andre fordringer		27 375	56 444
Sum fordringer		35 011	59 205
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			230 877
Sum omløpsmidler		35 011	290 082
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>183 751</b>	<b>438 822</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		151 000	151 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		151 000	151 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 148 427	4 148 427
Udekket tap	4 382 424	4 034 423
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-233 998</b>	<b>114 004</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-82 998</b>	<b>265 004</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 590	
Leverandørgjeld	215 871	65 024
Annen kortsiktig gjeld	11 288	108 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>266 749</b>	<b>173 819</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>266 749</b>	<b>173 819</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>183 751</b>	<b>438 822</b>



Organisasjonsnr: 930 536 245  
OLE FLADAGERS GATE 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5891

Ole Fladagers Gate 10 AS



## Velkommen til generalforsamling i Ole Fladagers Gate 10 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.

### Dato for generalforsamlingen:

9. april 2024 kl. 18:00, i leiligheten til Martin Gran, 3. etasje oppgang B.

### 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.

### Kandidater til styremedlemmer

To av styrets medlemmer er på valg og går ut av styret. Vi trenger derfor kandidater til det nye styret. Styreleder for det nye styret velges på konstituerende styremøte i etterkant av generalforsamlingen. Ta gjerne kontakt med styret dersom du er interessert i å stille som kandidat.

### 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. Nærmere om selskapets økonomiske situasjon
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ole Fladagers Gate 10 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

Det foreslås at Ole Christian Frøseth (styreleder) blir valgt som møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses 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 foreslås Sverre Hermanstad. Protokollvitner blir valgt i årsmøtet.



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 at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2023.pdf
- 2. Årsregnskap 2023.pdf
- 3. Revisjonsberetning Ole Fladagers Gate 10 AS.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60,000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 60,000



Sak 7

## Nærmere om selskapets økonomiske situasjon

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

En nærmere beskrivelse av dagens økonomiske situasjon og behovet for økte fellesutgifter i framtiden.

### Styrets innstilling

Informasjonen tas til etterretning

### Forslag til vedtak

Informasjonen tas til etterretning

### Vedlegg

4. Det økonomiske bildet i dag og framover.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Anders Høye og Ole Christian Frøseth går ut av styret etter to år. Vi trenger derfor kandidater til to nye styremedlemmer. Styreleder velges av styret på konstituerende styremøte etter generalforsamlingen. Det skal også velges to varamedlemmer.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ole Christian Frøseth	Ole Fladagers Gate 10 A
Styremedlem	Martin Gran	Ole Fladagers Gate 10 B
Styremedlem	Anders Høye	Ole Fladagers Gate 10 A
Varamedlem	Linda Ørbekk Nikolaisen	Ole Fladagers Gate 10 B
Varamedlem	Rolf Pedersen	Ole Fladagers Gate 10 B

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ole-fladagers-gate-10@styrerommet.no](mailto:ole-fladagers-gate-10@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, vedtekter og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Ole Fladagers Gate 10 AS

Aksjeselskapet består av 20 leiligheter knyttet til aksjer.

Ole Fladagers Gate 10 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930536245, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215      222

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

Ole Fladagers Gate 10 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

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter. I tillegg har det vært kontinuerlig kontakt og kommunikasjon vedrørende aktuelle problemstillinger.



Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Løpende oppgaver
  - Arrangert vårdugnad med container for søppelrydding.
  - Arrangert hagefest med nabogårdene
  - Oppfølging av ulike forespørsler og klager fra beboere
  - Diverse oppfølging av vaktmester
  - Godkjenning av eierskifte i andre etasje i oppgang A

- Vedlikeholdstiltak

Skifte av to akkumuleringstanker grunnet lekkasje	138,178
Nytt ekspansjonskar	18,750
Skifte av to kuleventiler på rør grunnet lekkasje	39,410
Skifte av defekt kompressor i varmepumpe	103,438
Skifte av defekt kontaktor på varmtvannsbereder	5,286
<b>Vedlikeholdsutgifter ifb med varmeanlegget</b>	<b>305,062</b>

Sikring av løs gesims	17,375
Feste av løs møneblikk, utbedring av takvindu	9,375
<b>Diverse arbeid på taket</b>	<b>26,750</b>

Ny kaffeplass med skifersten, dugnad 16,553

Egenandel - restaurering av bakdør, inkl ny lås 10,000

**Vedlikeholdsutgifter belastet selskapet 358,364**

Utskiftning av 14 entredører, egenfinansiert 667,763

**Sum vedlikeholdsutgifter 1,026,127**

- Økonomistyring
  - Oppfølging av månedlig likviditetsbudsjett
  - Opprettelse av kassekreditt med ramme på kr 250,000.
  - Bytte av forsikringsselskap til Gjensidige Forsikring, forventet innsparing kr 25,000 i året.



### **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.

#### **Resultat**

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### 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 strømsøtten 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 Ole Fladagers Gate 10 AS. Selskapet byttet forsikring i begynnelsen av 2024 og forventer en noe lavere premie enn opprinnelig budsjettet.

### Lån

Ole Fladagers Gate 10 AS har ikke langsiktig gjeld.

### 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**OLE FLADAGERS GATE 10 AS**  
**ORG.NR. 930 536 245, KUNDENR. 5891**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 882 728	1 116 516	1 360 260	1 365 000
Andre inntekter	3	142 597	104 112	0	7 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 025 325</b>	<b>1 220 628</b>	<b>1 360 260</b>	<b>1 372 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-15 015	0	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-51 091	-47 520	-51 000	-54 000
Konsulenthonorar	7	-11 258	-4 928	-27 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-913 036	-679 154	-17 000	-250 000
Forsikringer		-121 794	-111 239	-125 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-356 056	-296 165	-333 000	-254 500
Energi/fyring	10	-528 893	-347 708	-312 000	-337 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 511	-89 033	-100 800	-109 500
Andre driftskostnader	11	-201 843	-208 608	-217 000	-215 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 371 956</b>	<b>-1 852 816</b>	<b>-1 258 800</b>	<b>-1 457 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-346 631</b>	<b>-632 188</b>	<b>101 460</b>	<b>-85 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 962	6 418	3 000	0
Finanskostnader	13	-3 332	-124	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 370</b>	<b>6 294</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-348 001</b>	<b>-625 894</b>	<b>104 460</b>	<b>-85 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	0		
Udekket tap		-348 001	-625 894		





**OLE FLADAGERS GATE 10 AS**  
**ORG.NR. 930 536 245, KUNDENR. 5891**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt	14	148 740	148 740
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>148 740</b>	<b>148 740</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 636	2 761
Forskuddsbetalte kostnader		27 375	56 444
Driftskonto OBOS-banken		0	230 631
Sparekonto OBOS-banken II		0	246
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>35 011</b>	<b>290 082</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>183 752</b>	<b>438 822</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	151 000	151 000
Opptjent egenkapital		4 148 427	4 148 427
Udekket tap	16	-4 382 424	-4 034 423
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-82 997</b>	<b>265 004</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 288	22 259
Leverandørgjeld		215 871	65 024
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000,-)		39 590	0
Annen kortsiktig gjeld		0	86 536
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>266 749</b>	<b>173 819</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>183 752</b>	<b>438 822</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Ole Fladagers Gate 10 AS





Ole Christian Frøseth

Anders Høye

Martin Gran

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Fellesutgifter	1 141 392
Kabel TV/internett	100 260
Kapitalinnkreving	641 076
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 882 728</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Eiendomsskatt	134 797
Leie bod	7 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>142 597</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 015.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Hammersborg Eiendomsforvaltning og Obos Eiendomsforvaltning	-11 258
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 258</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Dørfabrikken Vaknestrøm AS	-459 578
StørrHaug Tømrerservice AS	-144 700
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-604 278</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-98 108
Drift/vedlikehold VVS	-148 984
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 678
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-30 893
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 095
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-913 036</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-134 797
Vann- og avløpsavgift	-78 866
Feieavgift	-2 550
Renovasjonsavgift	-139 842
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-356 056</b>

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

Elektrisk energi	-8 499
Varmesentralen	-128 795
Fjernvarme	-391 599
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-528 893</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 714
Annet driftsmateriale	-3 768
Vaktmestertjenester	-83 385
Renhold ved firmaer	-43 800
Snørydding	-18 211
Gressklipping	-17 669
Andre fremmede tjenester	-429
Andre kontorkostnader	-4 303
Porto	-85





Bank- og kortgebyr	-5 480
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-201 843</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	478
Renter bank	2 305
Andre renteinntekter	-821
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 962</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-3 332
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 332</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tomt tilgang opprinnerlig	148 740
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>148 740</b>

Tomten ble kjøpt i 1930  
Gnr. 215/Bnr. 222, Oslo

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	151 000
fordelt på 302 aksjer à kr 500.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	151 000

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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





## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93194331. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## Større vedlikehold og rehabilitering





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i OLE FLADAGERS GATE 10 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OLE FLADAGERS GATE 10 AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KPZFM-7KPEV-5G024-XH3W7-NSSPB-YAQP



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-19 10:18:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KPZFM-7KPEV-5G024-XH3W7-N5SPB-YAQP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

18 av 23

Revisjonsberetning Ole Fladagers Gate 10 AS.pdf



## Økonomiske status og utsikter for vårt boligselskap

- Selskapet gikk med et betydelig underskudd i fjor på grunn av store utgifter i forbindelse med varmeanlegget. Den negative likviditetssituasjonen ved utgangen av året krevde innkalling av et engangsbeløp i februar.
- Erfaringen viser behov for å inkludere mer rom for uforutsette utgifter, ikke bare planlagte tiltak.
- I tabellen nedenfor har vi satt opp en oversikt over antatt vedlikeholdsbehov i framtiden. Dette er anslag basert på OPAK sin tilstandsrapport fra oktober 2018 samt styrets egne vurderinger.
- Anslag for fremtidige kostnader er usikre, både i størrelse og timing. Basert på oversikten er det naturlig å legge til grunn årlige vedlikeholdsutgifter på minst 250,000 kr, slik som i budsjettet for 2024.
- I 2024 ligger vi an til å gå med et overskudd på 140,000 kr takket være engangstilskuddet på 200,000 kr. Saldo på vår driftskonto er antatt å gå fra negative 40,000 kr ved sist årsskifte til en positiv balanse på 100,000 kr ved slutten av året.
- Ytterligere kapitalinnkalling kan bli nødvendig dersom gjenværende vedlikeholdskostnader overstiger 100,000 kr i 2024.
- For neste års budsjett vil det bli nødvendig med en reell økning i fellesutgiftene på minst 10%. Det vil for eksempel innebære en økning på 14% dersom den generelle prisstigningen er 4%.
- Målet er å opparbeide en buffer for å håndtere uforutsette utgifter og avskaffe kassekrediten. Dette forutsetter lavere vedlikeholdsutgifter og/eller høyere inntekter (fellesutgifter).



Oversikt over vedlikeholdsutgifter i fremtiden

Beskrivelse av forventet vedlikehold	Straksiltak 0 - 1 år	Vedlikehold		Modernisering* 5- 10 år	Samlet Vedlikehold
		1 -3 år	3 - 5 år		
Utbedring av færlig gesims	57,500				57,500
Restaurering av bakdør, oppgang B	25,000				25,000
Merking av rør og stoppekraner/stengeventiler	10,000				10,000
Utbedre nedløpsrørene med tilstrekkelig utkast og tetting av skjøter.	10,000				10,000
Utskifting av rør mellom varmpumpe og energibrønn		200,000			200,000
Ombygging av hovedstoppekran		70,000			70,000
Utskifting av soilrør		50,000	50,000	200,000	300,000
El-kontroll		15,000			15,000
Ny søppelløsning		100,000			100,000
Utskifting av el-kjele			100,000		100,000
Bytte fellesdører i kjeller og loft			160,000		160,000
Male de fire trappeoppgangene, inkludert rekkverk			300,000		300,000
Sanere/fjerne gammel oljekjel og oljetanker			60,000		60,000
Bytte de manuelle kranene på radiatorene til termostatterventiler				120,000	120,000
Fjerne gassledninger i sokkeletasjen og i leilighetene				15,000	15,000
Rengjøre alle avtrekksventiler hvis systemet skal beholdes				50,000	50,000
Montere mekaniske vifter på tak samt avtrekksventiler på kjøkken og bad				250,000	250,000
Tekke om taket. Medtar omteking av 500 kvm.				600,000	600,000
Bytte takvinduene. Medtar 6 stk.				110,000	110,000
<b>Totalt</b>	<b>102,500</b>	<b>435,000</b>	<b>670,000</b>	<b>1,345,000</b>	<b>2,552,500</b>
<b>Årlige vedlikeholdskostnader for selskapet</b>	<b>102,500</b>	<b>217,500</b>	<b>285,000</b>	<b>269,000</b>	<b>255,250</b>

<b>Vedlikeholdsutgifter som er beboernes eget ansvar</b>	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år
Oppgradering til branndører i baktrapp		225,000	
Skrape og male vinduskarmer			100,000



Det økonomiske bildet i dag og framover.pdf

21 av 23

Vedlegg 4



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 5891 Selskapsnavn: Ole Fladagers Gate 10 AS

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](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.