



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 464 585
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BENNECHESGATE 1 OG 3
Forretningsadresse: Benneches gate 3A
0169 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 183 656	1 685 118
Sum inntekter		1 183 656	1 685 118
Kostnader			
Lønnskostnad		64 178	59 902
Annen driftskostnad		1 412 288	2 198 092
Sum kostnader		1 476 466	2 257 994
Driftsresultat		-292 810	-572 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 531	20 287
Sum finansinntekter		15 531	20 287
Annen finanskostnad		35 317	39 165
Sum finanskostnader		35 317	39 165
Netto finans		-19 786	-18 878
Ordinært resultat før skattekostnad		-312 596	-591 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		-312 596	-591 754
Årsresultat		-312 596	-591 754
Totalresultat		-312 596	-591 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-312 596	-591 754
Sum overføringer og disponeringer		-312 596	-591 754



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		313 900	313 900
Sum varige driftsmidler		313 900	313 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		313 900	313 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		59 208	142
Andre fordringer		191 406	180 701
Sum fordringer		250 614	180 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		213 966	358 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		213 966	358 524
Sum omløpsmidler		464 580	539 368
SUM EIENDELER		778 480	853 268

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		154 500	154 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		154 500	154 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		449 715	137 119
Sum opptjent egenkapital		-449 715	-137 119
Sum egenkapital		-295 215	17 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 035 296	771 963
Sum annen langsiktig gjeld		1 035 296	771 963
Sum langsiktig gjeld		1 035 296	771 963
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 968	26 248
Leverandørgjeld		28 176	31 421
Annen kortsiktig gjeld		6 254	6 254
Sum kortsiktig gjeld		38 398	63 923
Sum gjeld		1 073 694	835 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		778 480	853 268



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684495

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 464 585
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BENNECHESGATE 1 OG 3
Forretningsadresse: Benneches gate 3A
0169 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 08.09.2021



Organisasjonsnr: 924 464 585
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 183 656	1 685 118
Sum inntekter		1 183 656	1 685 118
Kostnader			
Lønnskostnad		64 178	59 902
Annen driftskostnad		1 412 288	2 198 092
Sum kostnader		1 476 466	2 257 994
Driftsresultat		-292 810	-572 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 531	20 287
Sum finansinntekter		15 531	20 287
Annen finanskostnad		35 317	39 165
Sum finanskostnader		35 317	39 165
Netto finans		-19 786	-18 878
Ordinært resultat før skattekostnad		-312 596	-591 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		-312 596	-591 754
Årsresultat		-312 596	-591 754
Totalresultat		-312 596	-591 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-312 596	-591 754
Sum overføringer og disponeringer		-312 596	-591 754



Organisasjonsnr: 924 464 585
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		313 900	313 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		313 900	313 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		59 208	142
Andre fordringer		191 406	180 701
Sum fordringer		250 614	180 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		213 966	358 524
Sum omløpsmidler		464 580	539 368
SUM EIENDELER		778 480	853 268
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		154 500	154 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		154 500	154 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	449 715	137 119
Sum opptjent egenkapital	-449 715	-137 119
Sum egenkapital	-295 215	17 381
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 035 296	771 963
Sum annen langsiktig gjeld	1 035 296	771 963
Sum langsiktig gjeld	1 035 296	771 963
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 968	26 248
Leverandørgjeld	28 176	31 421
Annen kortsiktig gjeld	6 254	6 254
Sum kortsiktig gjeld	38 398	63 923
Sum gjeld	1 073 694	835 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	778 480	853 268



Organisasjonsnr: 924 464 585
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til aksjonærene i

AS BENNECHES GATE 1 & 3

Det er innkalt til:

ORDINÆR, SKRIFTLIG, GENERALFORSAMLING 2021

Det er behov for å få generalforsamlingens tilslutning til flere forslag, slik at styret har mandat til å drifte aksjelaget som planlagt. Men på grunn av den fortsatte COVID-19-situasjonen vil det ikke avholdes en ordinær fysisk generalforsamling. Isteden har styret foreslått den samme prosessen som ifjor: Et virtuelt informasjonsmøte basert på utkast til generalforsamlingspapirer, og deretter en skriftlig avstemming. Styret fikk tilbakemelding på at denne tilnærmingen fungerte relativt godt under forutsetningene. Det finnes ingen optimal løsning nå, men dersom det er behov for å møtes senere i år på en ekstraordinær generalforsamling, er det selvsagt mulig.

Skriftlig generalforsamling og et online informasjonsmøte

Styret avholdt et informasjonsmøte på Google Meet 27. april 2021 kl 18.00 slik at beboerne kunne stille spørsmål og diskutere sakspapirene uten å møtes fysisk. I etterkant har styret lagt inn noe klargjørende informasjon i generalforsamlingspapirene som svar på spørsmålene som dukket opp på infomøtet. Informasjonsmøtet hadde ikke beslutningsmyndighet på samme måte som en generalforsamling, men var en anledning til å få avklart spørsmål eller uklarheter i sakspapirene. 10-11 enheter deltok på møtet.

Generalforsamlingen blir avholdt skriftlig, og styret sender med dette ut de endelige sakspapirene og et avstemmingsskjema. Beboerne fyller så ut avstemmingsskjemaet, og dette utgjør den formelle stemmegivningen.

Tidsløp

- **19. april 2021:** Utkast til sakspapirer sendes ut til alle beboere



- **27. april:** Online informasjonsmøte.
- **3. mai:** Utsending av oppdaterte sakspapirer
- **Søndag 16. mai: Endelig frist for avstemming**

Referent og protokollvitner

I Infomøtet meldte følgende seg til å være referent og protokollvitne:

- 1) Referent: Henrik Haukland
- 2) Protokollvitne: Pål Remy Østbye

VEDLAGTE SAKSDOKUMENTER

- 1) Årsrapport 2020
- 2) Årsregnskap 2020
- 3) Revisjonsberetning 2020
- 4) Bakgrunnsinformasjon til vedtaksforslag 2021
- 5) Budsjett 2021
- 6) Avstemmingsskjema 2021 (utkast - fylles ikke inn før informasjonsmøtet)
- 7) Utkast til reviderte vedtekter - april 2021
- 8) Info om elbilladere

Bare ta kontakt hvis dere skulle ha noen spørsmål. Men vær så snille å **bare sende mail til styret, uten alle naboene på kopi** så det ikke blir unødvendige mengder mail til alle.

Siden dette er en ekstraordinær situasjon, håper vi på alles tålmodighet og fleksibilitet - også når det kommer til generalforsamlingen:)

Vennlig hilsen,

Frida, Carl og Kristoffer
Styret
AS Benneches gate 1 & 3



BAKGRUNNSINFORMASJON TIL VEDTAKSFORSLAG

Generalforsamling 2021 - AS Benneches gate 1 og 3

Avstemningspunkter ligger i dokument "6. Avstemningsskjema 2021".

1. STYRET OG VALGKOMITEEN

1.1. Valg til tillitsverv

Frida Skjæraasen, Kristoffer Bjerkelund og Carl Nordén har sittet i styret i to år. Alexander Moe har vært vara i to år, mens Pål Remy Østbye har vært vara i ett år av to år. Henrik Haukeland og Miriam Svendsen har sittet i valgkomiteen i ett av to år.

Valgkomiteen har foreslått følgende personer til styrevervene:

- Foreslåtte styremedlemmer:
 - Pål Remy Østbye
 - Carl Nordén
 - Francisco Periales

- Foreslåtte varamedlemmer:
 - Alexander Moe
 - Sverre Richard Andersen

Styrets medlemmer takker for godt samarbeid innad i styret og med beboerne de siste to årene.

2. REGNSKAP, ÅRSRAPPORT OG REVISJONSRAPPORT 2020

Styret viser til:

1. Årsrapport for beskrivelse av 2020 samt beskrivelse av regnskap 2020



- 2. Regnskap 2020
- 3. Revisjonsrapport 2020

Disse ligger til grunn for vedtaksforslagene i dokument 6.

3. GJENNOMGANG OG VEDTAK AV BUDSJETT FOR 2021

3.1. Bakgrunnsinformasjon

Bygget har et lavt lån (om lag 1 035 000 kr) sammenlignet med andre bygg på samme størrelse, alder og tilstand. Vi har hatt en rekke utbedringer av bygget de siste ti årene, og har fremdeles lav husleie. Mye er fordi vi har hatt god likviditet på grunn av salget av vaktmesterleiligheten i 2010. Aksjelaget har brukt disse midlene, og økt og omstrukturert lånet til å dekke kostnadene for prosjektene. De ordinære driftsinntektene er tilstrekkelige til å dekke de løpende driftskostnadene og nedbetaling av lån og renter, men vår spareevne er begrenset.

Regnskapsføreren vår i HBRI har anbefalt å ha så lite som mulig på banken, og ikke mindre enn omtrent 100 000 kr i banken på noe tidspunkt. 100 000 kr er noe de fleste borettslag på vår størrelse har, og det er en akseptabel sum for vårt aksjelag. Han mener at det ikke gir mening å ha mer midler på bok enn nødvendig, når vi har et felleslån med en rente på 2,45 pst. Den laveste summen vi vil ha på bok i løpet av 2021 er rundt 200 000 kr i en måned, før det går opp igjen i påfølgende måneder. Vi avslutter året med ca. 200 000 kr. Dette er tilstrekkelig oppsparte midler for budsjettet 2022.

Vi fikk en generell tilstandsvurdering av bygget i 2019 som har avdekket vedlikeholdsbehov fremover, og disse er planlagt for og lagt inn i budsjettet. Tilstandsvurderingene bidrar til forutsigbarhet fremover. Sett i lys av regnskapsførers råd, og at tilstandsvurderingene ikke har avdekket noen umiddelbare behov annet enn det nevnt under, mener styret at det er akseptabelt med den planlagte bufferen.

3.2. Hovedtrekk i budsjettet for 2021

Under følger forklaringer og kommentarer til de viktigste budsjettpostene.

3.2.1. Prisjustering av husleie

SSBs konsumprisindeks viser en økning på 2,5% i 2020. Styret foreslår en tilsvarende økning i husleien for 2021.

3.2.2. Revisor

Styret er fornøyd med BDO som revisor, og foreslår å fortsette å bruke dem. Årets revisorhonorar er 7000 kr.

3.2.3. Styrehonorar

I tråd med SSBs konsumprisindeks, foreslår styret å justere styrehonoraret med tilsvarende prosentandel. Det betyr at styreleder får 25 100 kr, og de to styremedlemmene 16 700 kr hver, hvis generalforsamlingen samtykker til dette. I budsjettet inngår også arbeidsgiveravgiften for styrehonoraret, som utgjør 8 775 kr.

3.3. Vedlikeholdsprosjekter og forbedringsprosjekter

3.3.1. Carport

I skrivende stund, har kommunen gitt avslag på søknaden om carport. De begrunner avslaget bl.a. med at det kan forhindre framtidig bruk av bakgården som uteoppholdsområde. I tillegg vil en carport kunne ødelegge trærnes selvstendige uttrykk. Vi har sendt inn klage, og saken er nå sendt til Statsforvalteren til vurdering (tidl. Fylkesmannen). Vi venter på svaret som antakeligvis vil komme hvert øyeblikk. I mellomtiden er carporten ikke inkludert i budsjettet. Hvis Statsforvalteren godkjenner carporten, kommer styret tilbake til aksjonærene med oppdatert pristilbud og forslag til finansiering på en ekstraordinær generalforsamling.

Til orientering, vedtok generalforsamlingen 2019 at carporten skulle finansieres med 50 pst. enkeltinnbetaling og 50 pst. lån. Slik kunne man imøtekomme ulike aksjeeieres ulike preferanser.



3.3.2. Elbillader

Installering av infrastruktur for elbilladere ble vedtatt på generalforsamlingen 2019. Den opprinnelige planen var å installere infrastrukturen for elbilladere samtidig som bygging av carport. Men fordi godkjenningen av carporten ikke foreligger, har heller ikke infrastrukturen for elbilladere blitt lagt.

Installering av infrastruktur for elbilladere er altså allerede vedtatt, og årets avstemming dreier seg om hvordan det skal finansieres, og om generalforsamlingen ønsker å gi styret fullmakt til å endre vedtektene ved eventuelt behov.

Pål Remy har med hjelp fra Francisco innhentet oppdaterte pristilbud. De foreslår å engasjere en rådgiver/konsulent som kan bistå med rådgiving for installering av infrastrukturen, hvordan sikre beste og billigst mulige løsninger, strømtilgang, valg av ladebokstilbydere, evt. vedtektsendringer mm.

Se vedlegg 8 for oppdatert informasjon om prosjektet. Det er i stor grad er basert på presentasjonen av prosjektet på generalforsamlingen i 2019.

Styret foreslår at styret får fullmakt til å endre vedtektene knyttet til dette hvis det skulle bli behov. Det gjøres i så fall i samråd med rådgiver/konsulent. Vi kan spare styrets og beboernes tid ved å unngå en ekstraordinær generalforsamling. Dersom aksjonærene ikke ønsker å gi denne fullmakten før man har sett de konkrete endringene, kan styret innkalle til en ekstraordinær generalforsamling der de konkrete endringsforslagene legges fram for generalforsamlingen med en ny avstemming.

Prisestimatet for hele prosjektet er 185 000 kr. Dette kan enten finansieres gjennom 100% lån eller enkeltinnbetaling.

Hvis det finansieres gjennom lån, innebærer det et tillegg til dagens lån med en total nedbetalingstid på 15 år, og rente på 2,45%. Det er en historisk lav rente, men betydelig høyere enn det man kan få som privatkunde i banken.

Dersom aksjeeierne skulle stemme for en enkeltinnbetaling, vil summene fordele seg slik:



Aksjeandel	Sum
30a	20 831 kr
17a	9 213 kr
15a	8 658 kr
10a	8 103 kr
7a	8 122 kr
6a	4 997 kr

3.3.3. Bytte av vannmålere og sentralenhet

Noen vannmålere i leilighetene har begynt å svikte, fordi de er eldre forventet levetid. Det er disse som angir varmtvannsforbruket til hver beboer, og dermed hvor mye hver enkelt betaler i året. Å bytte disse etter hvert som de slutter å virke kan gi aksjelaget unødvendig høye utgifter. Derfor planlegger styret å bytte vannmålerne i hver leilighet og sentralenheten for vannmålingen. Det betyr at rørlegger/tekniker vil trenge tilgang til alle leilighetene og vannmålerne etterhvert. Styret kommer tilbake til beboerne med nærmere informasjon.

3.3.4. Sjekke luftekanaler og kjøkkenventilasjon

Styret har mottatt henvendelser fra aksjonærer om at det kommer matlukt fra ventilasjonslukene inn i noen leiligheter. Derfor antas det at det finnes kjøkkenvifter som er koblet på ventilasjonskanalene. Styret vil engasjere et selskap som kan bistå med denne kartleggingen. Det har vært planlagt å gjøre tidligere, men styret har ikke hatt kapasitet. Se for øvrig sak 4 "revisjon av vedtekter"

3.3.5. Kartlegging av VVS

Byggingeniøren som foretok tilstandsvurderingen i 2019, nevnte behov for en gjennomgang av byggets VVS, og særlig for vann, fjerning av gamle isolasjonsmaterialer og kontroll av trykkledninger, samt å utarbeide en plan for utskifting/fornyelse hvis behov. Det har vært et rørleggerfirma på befaring, og



nevnt at det ikke haster å fjerne rørene i år, og at det heller kan planlegges for framtiden.

3.3.6. Andre utgifter og planer

Trærne er friske, men en del kvister og greiner brekker i sterk vind. I følge arboristen som vurderte trærne i fjor, ble trærne hardt beskåret for mange år siden, og kan øke sannsynligheten for råte og dårlig videre vekst. Derfor vil styret leie inn en arborist for en faglig beskjæring av greinene, slik at dette ikke vil være et problem.

Den halvårslige avlesningen av varmtvann planlegges til 1. juni 2020 og 1. desember 2020. Regninger for dette sendes til beboerne sammen eiendomsskatt og betaling for Get.

4. REVISJON AV VEDTEKTER

Styret foreslår to revisjoner i vedtektene. I vedlegg 7 "Utkast til reviderte vedtekter" er de foreslåtte endringene lagt inn med rød tekst.

Det første tillegget styret foreslår er under vedtektenes 10.6 *Møteledelse, flertallskrav og protokoll*. Borettslagsloven inneholder en del av de foreslåtte bestemmelsene, men styret foreslår å tydeliggjøre det i egne vedtekter også slik det er enklere for fremtidige styrever og aksjeeiere å vite hva de har å forholde seg til:

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging, fasadeendring, bruksendring eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,*
- b) å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie eller næringslokale.*
- c) salg eller kjøp av fast eiendom,*
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,*
- e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.*

Det andre tillegget styret foreslår er under vedtektene 5.2 *Våtrom og kjøkken*. Bygget har i hovedsak naturlig ventilering, både når det gjelder tilluft og avtrekk. Evt etterinstallering av avtrekk fra kjøkkenvifte eller baderomsvifte på felles infrastruktur og luftekanaler kan gi fettlag og smuss i kanalene. Dette kan også medføre inntrengning av fukt og ødelegge sementen i luftekanalen. Det kan redusere luftkvaliteten i egen leilighet, føre til lukt hos naboer og påvirke avtrekket hos de andre aksjeeierne på de samme kanalene. Montering av kjøkkenvifte på pipeløpet kan dessuten være en utfordring for brannsikkerhet.

Føring av avtrekk fra kjøkkenvifter ut på yttervegg har ikke forekommet per idag, men når vi først vurderer å inkludere en ny bestemmelse om vifter i vedtektene, kan ytterveggene også nevnes. Det kan være klargjørende for framtidige aksjeeiere. Bygget er på Byantikvarens gule liste, og eventuelle endringer av fasaden er søknadspliktig til Plan og bygningsetaten. Dessuten kan kobling av kjøkkenvifte på ytterveggen føre til at veggen skades av fett og smuss.

Styret foreslår at følgende tekst blir inkludert i vedtektene:

Avtrekksvifte for kjøkken skal ha kullfilter eller lignende innretning. Det er ikke tillatt å ha kjøkkenvifte, baderomsvifte eller annet (som eksempelvis varmepumpe) koblet til felles infrastruktur som luftekanal, avtrekkskanal opp til taket, pipeløp eller på ytterveggen. Andelseier må for egen regning fjerne kjøkkenvifter eller annet som er koblet på felles infrastruktur.

I forlengelsen av dette, vil styret foreta en to-trinns gjennomgang av ventilasjonssystemet i bygget. Det første trinnet er at en fagekspert sammen med styret gjennomføre en befaring der tilkoblinger og kjøkkenvifter og evt baderomsvifter kartlegges. Da vil det også bli anledning for å stille spørsmål til fageksperten og få gode råd. Hvis noen beboere har kjøkkenvifter eller annet som er koblet til felles infrastruktur, så foreslår styret at aksjeeierne blir gitt 3-4 måneder for å rette dette opp for egen regning og installere kullfilter eller lignende innretning. Hvis det gjelder flere aksjeeiere, kan det hende det blir rimeligere og mindre administrasjon hvis disse sammen hyrer et selskap. Det blir eventuelt opp til disse aksjeeierne å avgjøre og gjennomføre.

Styret vil be aksjeeierne det eventuelt gjelder om å dele dokumentasjon fra fagpersonen/selskapet som gjennomførte utbedringen etter 3-4 måneder. Hvis det ikke gjøres innen fristen, vil styret leie inn fagperson som gjør endringen, og sender fakturaen til aksjeeieren.

Styret kommer tilbake til beboerne med nærmere informasjon. Styret hadde planer om å få gjort det i fjor, men rakk det ikke.



Det andre trinnet er en mer helhetlig kartlegging av hele ventilasjonsanlegget i bygget (med bl.a. filming av luftkanalene fra lift, hvordan luftkanalene henger sammen og hvilke kanaler som går til hvilke leiligheter, mm.). Det er en relativt kostbar kartlegging, og det er dessverre ikke rom i budsjettet for å gjøre dette i år. Men nåværende styre vil anbefale neste styre å gjennomføre en slik kartlegging.

For øvrig anbefales det å sjekke at luftespaltene over vinduene er åpne for å sikre god ventilasjon i hver leilighet, og i bygget forøvrig.

Dersom naboer planlegger å oppgradere kjøkken eller våtrom, minner vi om at man må søke til styret om det, jf vedtatte vedtekter, og det er viktig at de er oppmerksomme på byggetekniske forskrifter slik at vi sikrer god ventilasjon i bygget og forebygger fukt i infrastrukturen og matlukt i andres leiligheter.

5. BEBOERFORSLAG OM Å GJØRE INNKJØRSELEN LITT BREDERE

På generalforsamlingen ifjor, sendte Alexander Moe et beboerforslag om at kantsten i utkjørselen fjernes evt. halveres i bredde. Styret har dessverre ikke hatt kapasitet til å innhente tilbud for kapping og finish av steinenes overflater og ny asfaltering av innkjørselen. Dessuten er det lite rom i budsjettet i år for flere mellomstore prosjekter. Styret foreslår at det kan tas opp til avstemming ved neste generalforsamling.



ÅRSRAPPORT 2020

Generalforsamling 2021 - AS Benneches gate 1 og 3

1. TILLITTSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjelagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Frida Skjæraasen	Benneches gate 3A
Styremedlem	Kristoffer Bjerkelund	Benneches gate 1
Styremedlem	Carl Nordén	Benneches gate 3A
Varamedlem	Alexander Moe	Benneches gate 3A
Varamedlem	Pål Remy Østbye	Benneches gate 1

Medlem i valgkomiteen	Henrik Haukeland	Benneches gate 3A
Medlem i valgkomiteen	Miriam Svendsen	Benneches gate 1

2. ORIENTERING OM ÅRET SOM HAR GÅTT

2.1. REGNSKAP 2020

Vedlagt ligger årsregnskapet for 2020. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Normale driftsinntekter var 1 183 656 kr, mens utgiftene 1 476 466 kr. Store kostnader utenom det vanlige var fjerning av gamle balkonger på byggets bakside og oppussing av trappeoppganger foran, bak, og hovedinngangsdører fra Benneches gate. Utgiftene for prosjektene ble dekket av oppsparte midler og lån for oppussing av trappeoppgangene. Det brukt konsulentmidler primært på advokat i



tilknytning til Kaasas søknad om bruksendring, fasadeendring og en ekstra p-plass. Andre, mindre endringer kan leses i regnskapet for 2020.

På drifts- og vedlikeholdsposten er det et betydelig avvik. Årsaken er at carport lå inne i budsjettet. Men på grunn av at godkjenning fra kommunen/Statsforvalteren fremdeles ikke foreligger, har den ikke blitt bygget. Avvik i forsikringsposten er primært på grunn av større utbetaling av kundeutbyttet fra Gjensidige Forsikring (som varierer fra år til år). Avviket i energi/fyringsposten handler om at strømprisen tidligere i 2020 var betraktelig mye lavere enn i 2019. Avviket i TV/bredbåndsposten er grunnet endringen av TV-avtalen i juni 2020. Flertallet ønsket en pakke som omfattet mer enn den tidligere avtalen, og at utgiftene nå skulle betales direkte av beboerne. Aksjelaget har derfor lagt ut, og så tilbakebetaler beboerne dette to ganger årlig.

Finanskostnadene var lavere enn budsjett på grunn av lånerenten, og det fraværende tillegsslånet til carport. Lånet ble refinansiert i 2020 fra serie- til annuitetslån, og renten ble forhandlet ned fra 4,20% til 2,30%.

Årsregnskapet har negativ egenkapital, og årsaken er at eiendelene, deriblant bygningen, står bokført til opprinnelig pris (jf. note 15 i årsregnskapet).

Per 31. desember 2020 var det restanse på felleskostnader på 70 991kr. I skrivende stund er det fremdeles restanse, og styret følger opp saken sammen med Obos og Huseiernes Landsforbund for å sikre at det gjøres på riktig måte og for å hente inn de manglende midlene.

I fjor skulle egentlig husleien bli inflasjonsjustert med 2,5%. Men på grunn av misforståelse hos regnskapsføreren, justerte han ikke husleia i tråd med dette. Vi oppdaget dessverre dette relativt sent på året. Samtidig dekkes TV/bredbånd nå direkte av beboerne, uten at husleia ble nedjustert. Som en følge av dette, utstedte vi ikke tilbakevirkende fakturaer for inflasjonsjusteringen tilbake til mai 2020 (da generalforsamlingen 2020 ble avsluttet).

Revisor hadde ingen merknader til årsregnskapet for 2020.

2.2. EIERSKIFTER OG UMLEIE FØR GENERALFORSAMLINGEN 2021

- Simenstad/Andersen flyttet inn i gården i juli 2020 etter en periode med arbeid i utlandet.

- Kaasas fikk innvilget bruksendring av “den gamle vaktmesterleiligheten” fra næring til bolig. Den er i skrivende stund ute til salgs.
- Lillehaug Johnsen/Moe Dalaker i oppgang 1 har nylig solgt til Peter Oscar Munthe-Kaas

2.3. VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER I 2020/2021

Flere vedlikeholdsprosjekter har blitt gjennomført siden forrige Generalforsamling, og nye har blitt planlagt. Styret baserer først og fremst vedlikeholdet på den generelle tilstandsvurdering av bygget som ble gjennomført av en byggingeniør i 2019, og den elektriske tilstandsvurderingen fra 2019. Dette for å kunne planlegge arbeidet og finansiering av vedlikeholdsprosjekter i gården i årene framover.

2.3.1. Oppussing av trappehus og inngangsdører til gaten

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt at trappehusene foran og bak skulle pusses opp. En interiørdesigner kom med ulike alternativer til fargevalg, mm. Basert på forslagene, stemte beboerne fram farger, lamper og for at flisene i inngangspartiet foran skulle beholdes. De gamle navnetavlene ved inngangen fikk også et ansiktsløft. Istedenfor å bytte ut hovedinngangsdørene (som ville medført betydelige kostnader), ble de lakkert og de råtne panelene på utsiden av dørene ble erstattet av nye paneler. Prosjektet ble gjennomført i 2020 og innenfor budsjett.

For å holde oppgangene fine lenger, ber vi om at beboerne vasker bort flekker/riper hvis de er så uheldige å lage noen. Vi har noen liter med maling igjen i fellesboden, så det er også mulig å male over.

2.3.2. Riving av gamle balkonger på byggets bakside

På generalforsamlingen 2019, ble det vedtatt at de gamle balkongene fra 1929 skulle rives - både av hensyn til sikkerhet, og fordi de ikke brukes siden nye balkonger ble bygget i 2010. De gamle balkongene ble fjernet i 2020, franske balkonger montert, og nye små tak med belysning ble satt opp over inngangsdørene.

Prosjektet gikk i henhold til plan og under budsjett.



2.3.3. Utbedringer av elektriske anlegg

I 2019 vurderte en elektriker gårdens elektriske anlegg. I etterkant utbedret en elektriker alvorlige feil (såkalte "kategori 2- og 3-feil"). I tillegg ble noen avvik ble identifisert som var i tråd med de lover/forskrifter som gjaldt da anleggsdelen ble installert, men hvor dagens forskrifter/lover/risikovurdering tilsier at oppgradering/utbedring anbefales (såkalte "kategori 1-feil"). Disse "kategori 1-feilene" ble utbedret tidlig 2021. I tillegg ble skrusikringene til utgående kurser for gårdslys byttet til nye jordfeilsikringer. Dette var en sterk anbefaling fra elektrikereren.

2.3.4. Skorsteiner

I januar 2019 ble alle de 10 innvendige pipeløpene som var i bruk utbedret. De utvendige metallplatene på pipetoppene/skorsteinene på taket ble fjernet, men noe mindre pussearbeid gjenstår. Dette er arbeid som kun kan gjøres i godt vær, så det innleide firmaet har nylig vært her for å utføre resten av arbeidet. Leverandør ga en fastpris for arbeidet, og det gjenstår om lag 25 000 kr eks. MVA å betale.

2.3.5. Mindre arbeider

- Da elektrikereren var her, byttet han også lyssensoren for lysene i bakgården. Den gamle sensoren hadde begynt å bli døgnvill, og var klar for å byttes ut.
- Carl, Svern Richard og Francisco meldte seg frivillig til å male gjerdet mot Frydenlundgate. Tusen takk for innsatsen! Veggen trenger et strøk til, noe som kan gjøres på dugnaden.
- En mindre lekkasje fra takrenne og ned i nedløpet mellom bygget til aksjelaget og nabobygget mot Frydenlundsgate har blitt utbedret. Det ble installert en stakeluke, slik at tilgangen til røret blir enklere i framtiden.
- Vannkranen på ytterveggen i bakgården ved oppgang 3 har nå blitt frostsikret
- Bilporten, portrommet og panelet over søppelskuret har nylig blitt malt
- Det har vært hærverk utvendig i år også: Ringeklokkepanelet til oppgang 3A ble fullstendig ødelagt, og måtte utbedres. Det har også vært graffiti.

2.4. ADMINISTRATIVT ARBEID

2.4.1. Generalforsamlinger i 2020

Det ble avholdt en ordinær skriftlig generalforsamling grunnet COVID-19 med et forberedende online infomøte (jf. Protokoll 14. juni 2020). I tillegg ble det avholdt tre ekstraordinære generalforsamlinger. To av dem omhandlet Kaasas søknad om "den gamle vaktmesterleiligheten" (jf. protokoller av 22. juni 2020 og 18. november 2020). Den siste ekstraordinære generalforsamlingen dreide seg om at Carl Nordén formelt sett skulle bli styremedlem etter å ha vært vara for Petter Solvang (jf. Protokoll av 28. juli 2020).

2.4.2. Kaasas søknad om "den gamle vaktmesterleiligheten"

Styret har brukt svært mye tid på Kaasas søknad om "den gamle vaktmesterleiligheten", både før, under og etter generalforsamlingene. Kaasa søkte i fjor våres om fasadeendring, bruksendring av "den gamle vaktmesterleiligheten" fra næring til bolig og ville ha en ekstra p-plass. Saken var oppe til avstemming i den ordinære generalforsamlingen, og på to ekstraordinære generalforsamlinger.

Det endelige utfallet var at Generalforsamlingen stemte for å gi styret fullmakt til å godkjenne bruksendring av "den gamle vaktmesterleiligheten" fra næring til boligformål på de vilkår styret i samråd med juridisk rådgiver mente var til det beste for boligselskapet. Dersom det i forbindelse med bruksendringen var behov for å endre boligselskapets vedtekter, ga generalforsamlingen styret fullmakt til å foreta slike endringer.

Basert på denne fullmakten, inngikk styret en bruksendringsavtale med Kaasa med innvilgelse av en bruksendring fra næring til bolig. Vedtektene er også endret iht til avtalen. Advokat var inne i prosessen for å bistå styret. Noen av de viktigste bestemmelsene er:

- **En overordnet forutsetning at aksjelaget ikke påføres noen kostnader i forbindelse med, eller som følge av, bruksendringen:** Fordeler ved dette salget har nærmest utelukkende vært på Kaasas side, og han har hele tiden vært tydelig på at han ønsker å selge enheten. Derfor har det vært viktig for styret å sikre at ikke aksjelaget blir sittende igjen med erstatningsansvar i forbindelse med, eller som følge av bruksendringen. Derfor er flere bestemmelser knyttet til ansvar for ombyggingen i bruksavtalen, og i de reviderte vedtektene under "5.8 Spesifikt ansvar".

- **Enheten har ikke rett til p-plass:** Da “den gamle vaktmesterleiligheten” ble solgt fra aksjelaget til Kaasa i 2010, sto det eksplisitt at: *«Kjøper får ingen rett til leie av p-plass i bakgård. Det kan likevel søkes om midlertidig leie av p-plass ved ledig kapasitet, men leieforholdet vil avsluttes med umiddelbar virkning dersom venteliste for p-plass oppstår blant selskapets øvrige aksjonærer som er beboere.»* Dersom enheten skulle hatt rett på en p-plass på lik linje med resten av enhetene, ville det ikke vært en plass til hver for øvrige beboere. Det ville hatt praktiske og økonomiske konsekvenser for alle andre, og særlig ved salg av enhetene.
- **Enheten har kun rett på den lille boden i baktrapp i oppgang 1:** I salgskontrakten fra 2010, står det spesifisert at enheten disponerer den lille boden i baktrapp i oppgang 1. I 2010, ble det foretatt bytter av boder, slik at Kaasa kunne etablere et sammenhengende lager i underetasjen. Altså er den opprinnelig eksterne boden integrert i “vaktmesterleiligheten”. Det betyr at det ikke gis disposisjonsrett til øvrig bodareal for “vaktmesterleiligheten”.
- **Endret fordelingsnøkkel for felleskostnader:** Som følge av større bruksareal, er også fordelingsnøkkelen for fellesutgifter justert (jf. reviderte vedtekter punkt 2.1 (4)). Det betyr at “den gamle vaktmesterleiligheten” betaler noe mer i husleie sammenlignet med tidligere, mens alle andre betaler det samme som tidligere.

Nøkkeldokumenter i denne saken er altså protokoller fra tre generalforsamlinger (14.06.2020, 22.06.2020, 18.11.2020, Salgsavtale av enhet fra aksjelag til Kaasa 17.08.2010, Bruksendringsavtale 29.03.2021 og Reviderte vedtekter 15.01.2021)

2.4.3. Revisjon av vedtekter

Nye vedtekter på vedtatt av Generalforsamlingen i mai 2020. I etterkant ble de også endret som følge av bruksendringen av Kaasas “gamle vaktmesterleilighet” (se beskrivelse i forrige punkt). Siden styret fikk fullmakt fra generalforsamlingen til å endre vedtektene hvis nødvendig, så er de formelt sett vedtatt.

2.4.4. Søknadsprosess for carport

På generalforsamlingen i 2019 ble det vedtatt at carport skal bygges dersom de tre vedlikeholdsprosjektene ble gjennomført i henhold til budsjett (pipetopper, riving av de gamle balkongene på byggets bakside, og utbedring av bunnrør).

Bygging av carport er i følge kommunen et søknadspliktig tiltak, og også 2020 har gått med på oppfølging av Plan og bygningsetatens tilbakemeldinger, osv. Etter et opprinnelig avslag, og påfølgende klage, oppdaget en ny saksbehandler i Plan og bygningsetaten at de ikke hadde bedt om all nødvendig informasjon i første omgang. Altså måtte vi nærmest starte på nytt.

Plan og bygningsetaten har avvist søknaden, og den er nå sendt til Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen). Dersom kommunen har ytterligere tilbakemeldinger som har substansielle konsekvenser for prosjektet, eller avslår søknaden, vil selvsagt beboerne få beskjed.

2.4.5. Endring av GET-avtale

Over flere år har det vært et behov for å se på tjenesten som Get leverer, og i juni 2020 ble en ny fellesavtale for aksjelaget inngått med Get/Telia. Flertallet av beboerne ønsket en "fleksibel pakke" der man kan velge mellom en bedre TV-pakke, raskere bredbånd eller en kombinasjon av bedre TV og bredbånd. Flertallet stemte også for at kostnadene for dette skulle dekkes av beboerne direkte og ikke gjennom husleien lenger. Det betyr at aksjelaget legger ut, og deretter tilbakebetaler hver aksjeeier dette tilbake til aksjelaget (på samme måte som eiendomsskatt og varmtvann).

Styret har blitt kontaktet av noen beboere med spørsmål om tilleggsfakturaer fra Get/Telia. Som informert om på mailer i mai og juni i fjor, må hver enkelt beboer avbestille eventuelle individuelle avtaler de har med Get/Telia hvis de ikke ønsker dem lenger. Styret har kun mulighet til å endre/avbestille fellesavtalen og ikke individuelle avtaler. Og Get/Telia avbestiller ingen avtaler med mindre de blir bedt om det. Altså kan det være lurt å sjekke at man ikke betaler for samme tjeneste flere ganger.

2.4.6. Nøkkeldokumenter på Google Drive

Styret minner mappen på Google Drive med nøkkelinformasjon (kontaktdetaljer, vedtekter, parkeringskart, protokoller, mm.) som har blitt delt med beboerne slik at alle naboer når som helst kan få tilgang til nyeste informasjon. Annen kommunikasjon til beboerne foregår hovedsakelig på epost, og vi ber om beskjed dersom noen fremdeles ønsker nøkkelinformasjon på papir.



Styret har også digitalisert og organisert gamle styrepapirer, slik at det skal bli enklere for framtidige styrer å nøste i gamle protokoller, avtaler, mm.

Lenken ligger her:

https://drive.google.com/drive/folders/1hZ2M6LO_0rDHvaBqab0mABb5onqRi8tv?usp=sharing

2.4.7. Klage på avfall

Renovasjonsetaten har sendt flere klager til aksjelaget fordi det har blitt kastet spesialavfall i den vanlige søpla (f.eks. jord, madrass og sprinkler) hos oss. Det kan ødelegge renovasjonsbilene, og forsinke dem i arbeidet. Hvis det skjer igjen, kommer de til å slutte å hente avfallet vårt.

Så hvis naboer har spesialavfall, må det kjøres til gjenvinningsstasjon. Det må ikke kastes i de vanlige søppeldunkene eller hensettes i fellesarealene. Det er kun papp/papir, matavfall, vanlig restavfall og plast som kan kastes i søppeldunkene våre.

2.4.8. Vedlikehold av vinduer

Styret ber alle om å vedlikeholde vinduene i tråd med retningslinjene som ligger på Google Drive og som senest ble sendt ut til alle på mail (sist 6. april 2020). Dette er nødvendig for å forlenge levetiden til vinduene og dekkes av garantien.

2.5. PARKERING

Rotasjonsordning: I 2018 ble det innført en rotasjonsordning for parkeringsplassene som trådte i kraft fra 1. Mai 2018. Det innebar en årlig rotasjon der flere fikk dra nytte av plassene langs byggets fasade, plassen ved siden av søppelskuret, samt kortvegg mot Benneches gate 3b-d. På denne måten oppleves parkeringsforholdene som mer rettferdige. Styret opplever at dette fungerer fint. I mai roteres det igjen. Per i dag er alle plasser utleid.

Oppsigelsestid: Styret gjør oppmerksom på at dersom en beboer vil si opp plassen sin, gjelder en måneds oppsigelsestid fra den 1. i etterfølgende måned. Dette for at styret og regnskapsfører skal ha tid til å stanse fakturautsendelsen.



Størrelse på bil: Det er i dag tilrettelagt for at hver og en av aksjonærene har tilgang til hver sin plass. Dette oppleves som verdifullt for aksjonærene og er en ordning som ble innført av tidligere styre, etter tilslutning fra GF. Nåværende parkeringsplasser er mindre enn for oppmålt offentlig parkeringsplass og dermed vil det ikke bli plass til flere store biler. Styret gjør derfor samtlige aksjonærer oppmerksomme på at dersom leilighet selges til ny aksjonær med stor bil, så vil ikke styret kunne garantere plass til vedkommende.

AS BENNECHESGATE 1 OG 3
ORG.NR. 924 464 585, KUNDENR. 3903

RESULTATREGNSKAP

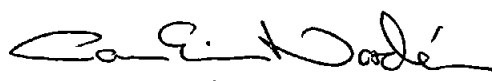
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	994 560	984 160	1 657 650	0
Andre inntekter	3	189 096	700 958	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 183 656	1 685 118	1 657 650	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 178	-7 403	-8 565	0
Styrehonorar	5	-56 000	-52 500	-57 100	0
Revisjonshonorar	6	-6 251	-6 040	-7 000	0
Andre honorarer		-2 000	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-35 966	-35 055	-37 000	0
Konsulenthonorar	7	-53 365	-103 268	-52 500	0
Kontingenter		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	8	-618 907	-1 385 540	-1 540 000	0
Forsikringer		-85 119	-105 903	-113 492	0
Kommunale avgifter	9	-365 508	-311 097	-368 000	0
Energi/fyring		-77 974	-113 616	-138 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-74 959	-52 240	-22 167	0
Andre driftskostnader	10	-92 237	-85 333	-110 600	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 476 466	-2 257 994	-2 456 424	0
DRIFTSRESULTAT		-292 810	-572 876	-798 774	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 531	20 287	10 000	0
Finanskostnader	12	-35 317	-39 165	-49 576	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 786	-18 878	-39 576	0
ÅRSRESULTAT		-312 596	-591 754	-838 350	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-454 635		
Udekket tap		-312 596	-137 119		

F.S. K.B.

AS BENNECHESGATE 1 OG 3
ORG.NR. 924 464 585, KUNDENR. 3903

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	288 900	288 900
Tomt		25 000	25 000
SUM ANLEGGSMIDLER		313 900	313 900
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70 991	13 456
Kundefordringer		59 208	142
Forskuddsbetalte kostnader		120 415	53 196
Andre kortsiktige fordringer		0	114 049
Driftskonto OBOS-banken		123 357	150 461
Sparekonto OBOS-banken		90 608	208 063
SUM OMLØPSMIDLER		464 580	539 368
SUM EIENDELER		778 480	853 268
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	154 500	154 500
Udekket tap	15	-449 715	-137 119
SUM EGENKAPITAL		-295 215	17 381
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 035 296	771 963
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 035 296	771 963
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 254	6 254
Leverandørgjeld		28 176	31 421
Påløpte renter		3 968	6 549
Påløpte avdrag		0	19 699
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 398	63 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		778 480	853 268
Pantstillelse	17	4 387 450	4 102 450
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8.4.2021
Styret i AS Bennechesgate 1 Og 3
Frida Linn Ea Skjæraasen
Kristoffer Bjerkklund
Carl Einar Nordén



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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	858 060
Parkering	148 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 006 910

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-12 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	994 560

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Eiendomsskatt viderefakturert	97 444
Fakturert TV/bredbånd	46 928
Fakturert vannavgifter	44 724
SUM ANDRE INNETEKTER	189 096

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 178
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 178

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 2019/2020, og er på kr 56 000.

F.S. K.B.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 251.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 092
Arkitekt og bruksendringer	-47 273
SUM KONSULENTHONORAR	-53 365

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-509 365
Drift/vedlikehold VVS	-10 470
Drift/vedlikehold elektro	-63 530
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 516
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 973
Kostnader dugnader	-1 054
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-618 907

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-97 430
Vann- og avløpsavgift	-171 324
Feieavgift	-1 500
Renovasjonsavgift	-95 254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-365 508

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 513
Vaktmestertjenester	-17 718
Renhold ved firmaer	-44 380
Andre fremmede tjenester	-20 870
Andre kontorkostnader	-2 406
Porto	-1 646
Bank- og kortgebyr	-2 704
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 237

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	94
Renter av sparekonto i OBOS-banken	985
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	194
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 258
SUM FINANSINTEKTER	15 531

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-14 012
Renter og gebyr på lån i DNB	-21 228
Andre rentekostnader	-77
SUM FINANSKOSTNADER	-35 317

F.S. K.B. CW



NOTE: 13

BYGNINGER

Saldo 1.1	288 900
SUM BYGNINGER	288 900

Gnr.217/bnr.24

Tomten ble kjøpt i 1929

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

NOTE: 14

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 154 500.-.

fordelt på 309 aksjer à kr 500.-.

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 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

DNB

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,20 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2010	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 728 037	
Nedbetalt i år	771 963	0

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-1 050 000	
Nedbetalt i år	14 704	
		-1 035 296

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 035 296**

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 035 296
Påløpte avdrag	0
TOTALT	1 035 296

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	288 900
Tomt	25 000
TOTALT	313 900

F.S. KB. EW.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Bennechesgate 1 og 3

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Bennechesgate 1 og 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H5ZJ6-WK1TX-75DQT-HJFFA-6D17X-6C5JO



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-13 07:26:06Z



Penneo DokumentID: H5ZJ6-WK1TX-75DQT-HJFFA-6DT7X-6C5JO

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 bekrefter 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/validate>