



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 611 558
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS
GATE 17
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975611558

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 336 033	1 273 044
Sum inntekter		1 336 033	1 273 044
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 985	57 895
Annen driftskostnad		938 253	1 087 569
Sum kostnader		1 053 288	1 202 514
Driftsresultat		282 745	70 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 758	19 030
Sum finansinntekter		21 758	19 030
Annen finanskostnad		45 461	42 301
Sum finanskostnader		45 461	42 301
Netto finans		-23 703	-23 271
Resultat før skattekostnad		259 042	47 259
Årsresultat		259 042	47 259
Totalresultat		259 042	47 259
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 042	47 259
Sum overføringer og disponeringer		259 042	47 259



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		87 068	145 052
Sum varige driftsmidler		87 068	145 052
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 068	145 052
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 000	2 000
Andre fordringer		259 572	263 601
Sum fordringer		261 572	265 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		785 667	531 431
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		785 667	531 431
Sum omløpsmidler		1 047 240	797 032
SUM EIENDELER		1 134 307	942 084

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		555 693	296 651
Sum opptjent egenkapital		555 693	296 651
Sum egenkapital		555 693	296 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		545 635	573 524
Sum annen langsiktig gjeld		545 635	573 524
Sum langsiktig gjeld		545 635	573 524
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		238	6 260
Leverandørgjeld		30 410	40 727
Annen kortsiktig gjeld		2 331	24 922
Sum kortsiktig gjeld		32 979	71 909
Sum gjeld		578 614	645 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 134 307	942 084



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374204

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 611 558
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS
GATE 17
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 975 611 558
EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS
GATE 17

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 336 033	1 273 044
Sum inntekter		1 336 033	1 273 044
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 985	57 895
Annen driftskostnad		938 253	1 087 569
Sum kostnader		1 053 288	1 202 514
Driftsresultat		282 745	70 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 758	19 030
Sum finansinntekter		21 758	19 030
Annen finanskostnad		45 461	42 301
Sum finanskostnader		45 461	42 301
Netto finans		-23 703	-23 271
Resultat før skattekostnad		259 042	47 259
Årsresultat		259 042	47 259
Totalresultat		259 042	47 259
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		259 042	47 259
Sum overføringer og disponeringer		259 042	47 259



Organisasjonsnr: 975 611 558
EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS
GATE 17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		87 068	145 052
Sum varige driftsmidler		87 068	145 052
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 068	145 052
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 000	2 000
Andre fordringer		259 572	263 601
Sum fordringer		261 572	265 601
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		785 667	531 431
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		785 667	531 431
Sum omløpsmidler		1 047 240	797 032
SUM EIENDELER		1 134 307	942 084
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	555 693	296 651
Sum opptjent egenkapital	555 693	296 651
Sum egenkapital	555 693	296 651
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	545 635	573 524
Sum annen langsiktig gjeld	545 635	573 524
Sum langsiktig gjeld	545 635	573 524
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	238	6 260
Leverandørgjeld	30 410	40 727
Annen kortsiktig gjeld	2 331	24 922
Sum kortsiktig gjeld	32 979	71 909
Sum gjeld	578 614	645 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 134 307	942 084



Organisasjonsnr: 975 611 558
EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS
GATE 17

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



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Eierseksjons. Helgesens Gate17
avholdes torsdag 27. mars kl. 17:30 i
Flerbrukshuset (tidligereSeniorsentret), 2.etasje,
Thorvald Meyers gate 38,
0555 Oslo

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fornyelse av fullmakt til låneramme
- B) Finansiering av vindusutskiftning og utbedringer på balkonger/terrasser
- C) Bruksendring fra næring til bolig, seksjon 3
- D) Røykproblematikk

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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.

Oslo, 10. mars 2025
Styret

Årsmøteprotokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marian Olsen	Helgesens gate 17
styremedlem	Julie Oscar-Andersen	Fratrådte høsten -24
Styremedlem	Nick Gray	Erstattet av vara
Varamedlem	Kristin Offer-Ohlsen	Helgesens gate 17

Valgkomiteen Styret fungerer som valgkomite

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 Eierseksjons. Helgesens Gate17

Sameiet består av 25 seksjoner, 23 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og garasjeeksjon. Eierseksjons. Helgesens Gate17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975611558, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 79

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Eierseksjons. Helgesens Gate17 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Julie Oscar-Andersen ble valgt inn i styret våren 2024, men i forbindelse med flyttet fra gården valgte hun å fratre som styremedlem i gården, høsten 2024. Vararepresentant Kristin Offer-Ohlsen gikk da inn som fast medlem av styret. Dessverre så har også styremedlem Nick Gray flyttet fra gården, men har valgt å sitte i styret ut perioden har er valgt for.

Styret jobber med en rekke store og mindre oppgaver gjennom året. Her følger en oversikt over hovedsakene styret har jobbet med i 2024:

Lekkasje varmtvannstank

En defekt del på varmtvannstanken i 1. etasje medførte at litervis av varmtvann gikk direkte i vasken. Hvor lenge det har rent vann vet vi ikke, men da det ble oppdaget en sen fredag ettermiddag, ble reparasjonen utført umiddelbart.

Heis

I romjulen 2023 oppsto problemer med heisen, og alle ble oppfordret til ikke å benytte heisen før den ble reparert. Det viste seg å være en wire som måtte skiftes, og den kom på plass i en av de første dagene i januar 2024

Vedlikeholdsbehov

Som nevnt i tidligere årsrapporter har det stått på dagsorden at skiftning av vinduer og utbedringer av balkonger/terrasser ville bli iverksatt. Viser til blant annet informasjon gitt i «nytt fra styret» fra desember 2024.

Styret har måltatt alle vinduer, og vært i kontakt med flere leverandører. Arbeidet med slik store vedlikeholdsjobb er svært omfattende, slik at styret har valgt å engasjere ett konsulentfirma, BER, til å bistå oss i prosessen. Ved skiftning av alle vinduer kreves godkjenning fra Plan og Bygningsetaten. I slik søknad kreves det bla at det skal være en ansvarlig søker, samt omfattende dokumentasjon knyttet til støy- og miljøkartlegging. Styret har i den forbindelse gjort avtaler med ulike bedrifter for å klargjøre , slik at eventuell søknad kan være klar i løpet av mars/april.

Forsikringssaker

Det har vært 1 forsikringssak i 2024 – vannlekkasje, hvor eier av seksjonen var ansvarlig for oppstått skade og betalte egenandelen.

HMS

Styret har jobbet noe med Helse Miljø og Sikkerhet, og vil komme tilbake med egenmeldingsskjema som hver enkelt eier må besvare. Dette er lovpålagt og må besvares av alle.

Informasjonsskriv

Styret har utarbeidet et eget informasjonsskriv som inneholder mye praktisk informasjon. Informasjonsskrivet finnes som oppslag ved postkassene, og finnes også som informasjon på Vibbo



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 1.336.033

Budsjettert inntekt var kr 1.334.437

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 1.053.288

Dette er kr 39.462 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en kombinasjon av:

- Avskrivning av sykkelkuret over 5 år er ikke inne i budsjettet
- lavere kostnader for drift og vedlikehold,
- Leiligheter/hyblene og næringsseksjonen i 1. etasje har felles varmtvann /strøm. Denne strømkostnaden fordeles og faktureres en gang årlig. Fordelingen for 2024 er ikke med regnskapet for 2024, men kommer i 2025 regnskapet.

Garasje

- De 17 garasjeeierne betaler i tillegg til andel felleskostnader for sameiet også en månedlig sum til dekning av direkte kostnader for strøm, reparasjon og vedlikehold i garasjen. Gjennom mange år er det opparbeidet seg en egenkapital for garasjelaget. Egenkapital for garasjelaget er ved utgangen av året på kr 137.456 som skal brukes til fremtidig drift av garasjen, viser her til note 10 for ytterligere informasjon.

Resultat

Årets resultat, overskudd på kr 259.042 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1.014.261 mot kr 725.123 pr 31.12.23.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 228.000, som blant annet inkluderer utskiftning av lysrør lamper i kjeller, beplantning på sykkelskuret, og andre løpende vedlikeholdskostnader.

Det er ikke lagt inn i budsjettet kostnader for utskiftning av vinduer og plater på balkonger. Det har sin årsak i at totalkostnaden ikke er avklart, samt at denne kostnaden er foreslått dekket dels av direkte innbetalinger fra eierne.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Det er lagt til grunn økning i samsvar med signaler fra kommunen Eiendomsskatten følger egne satser, hvor den enkelte eier betaler den.

Energikostnader

Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikrings selskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjons. Helgesens Gate17.

Lån

Eierseksjons. Helgesens Gate17 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025. Justeringen er i henhold til endring i KPI (konsumprisindeksen)

Rehabiliteringsbehov

Vi fikk utarbeidet en vedlikeholdsrapport i 2019/2020 hvor det ble anbefalt utskiftning av blant annet vinduer og utbedringer av balkonger/terrasser. Taket var ikke inkludert i den vedlikeholdsrapporten, men styret har blitt anbefalt at taket bør kontrolleres nærmere mht vedlikeholdsbehovet der. Prosessen med innhenting av tilbud og andre forberedende søknadsarbeid med utskiftning av vinduer og utbedring av balkonger/terrasser er som nevnt under punktet styrets arbeid, igangsatt.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS GATE 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS GATE 17.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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 sameiet 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 mistligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 mistligheter 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 mistligheter 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)



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-02 11:33:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JEDIT-GH3LM-DLKN-HFH4D-P2B3C-MUHJW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegløt med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS GATE 17
ORG.NR. 975 611 558, KUNDENR. 7691

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 280 546	1 213 916	1 273 437	1 340 000
Garasjer	10	51 000	51 000	51 000	51 000
Ladeinntekter EL-bil		1 620	0	0	0
Andre inntekter	3	2 868	8 128	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 336 033	1 273 044	1 334 437	1 401 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-57 985	-57 895	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 395	-10 992	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-60 908	-57 923	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-21 058	-13 688	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-139 902	-365 673	-227 500	-228 000
Forsikringer		-134 531	-119 563	-138 000	-166 000
Kommunale avgifter	9	-275 251	-234 144	-271 700	-306 000
Garasjer	10	-28 552	-33 300	-25 000	-25 000
Energi/fyring		-35 769	-28 105	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 576	-145 332	-150 000	-156 000
Andre driftskostnader	11	-78 312	-78 850	-93 500	-97 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 053 288	-1 202 514	-1 092 750	-1 168 000
DRIFTSRESULTAT		282 745	70 530	241 687	233 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 758	19 030	13 000	13 000
Finanskostnader	13	-45 461	-42 301	-45 000	-43 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 703	-23 271	-32 000	-30 000
ÅRSRESULTAT		259 042	47 259	209 687	203 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		259 042	47 259		



**EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS GATE 17
ORG.NR. 975 611 558, KUNDENR. 7691**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	87 068	145 053
SUM ANLEGGSMIDLER		87 068	145 053
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 312	221
Kundefordringer		2 000	2 000
Forskuddsbetalte kostnader		254 260	245 671
Andre kortsiktige fordringer		0	17 709
Driftskonto OBOS-banken		672 937	422 632
Sparekonto OBOS-banken		112 730	108 798
SUM OMLØPSMIDLER		1 047 240	797 032
SUM EIENDELER		1 134 307	942 085
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		555 693	296 651
SUM EGENKAPITAL		555 693	296 651
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	545 635	573 524
SUM LANGSIKTIG GJELD		545 635	573 524
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 331	24 922
Leverandørgjeld		30 410	40 727
Påløpte renter		238	3 962
Påløpte avdrag		0	2 298
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 979	71 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 134 307	942 085
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Helgesens Gate 17

Marian Olsen

Nicholas Richard Gray

**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	1 085 958
Kabel-TV	152 628
Felleskostnader	40 460
MC-plass	8 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 287 146

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-6 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 280 546

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladepunkt	1 535
Leie MC-plass	1 333
SUM ANDRE INNETEKTER	2 868

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 395.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 058
Andre konsulentonorarer, BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	-21 058

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 155
Drift/vedlikehold VVS	-44 324
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 777
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 184
Kostnader dugnader	-1 463
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-139 902

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-169 123
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-99 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-275 251

NOTE: 10**GARASJER**

SALDO 01.01.2024 **115 008**

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	51 000
SUM INNETEKTER GARASJER	51 000

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-7 422
Elektrisk energi	-21 130
SUM KOSTNADER GARASJER	-28 552

SUM GARASJER **22 448**

SALDO 31.2023 **137 456**

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

Lyspærer og sikringer	-613
Vaktmestertjenester	-25 620
Renhold ved firmaer	-46 170
Andre fremmede tjenester	-512
Kontor- og datarekvisita	-2 499
Andre kontorkostnader	-119
Bank- og kortgebyr	-2 780
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 312

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 573
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	137
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 116
SUM FINANSINNTEKTER	21 758

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 438
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-45 461

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelbod	
Kostpris	289 925
Avskrevet tidligere	-144 873
Avskrevet i år	-57 985
	87 068
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	87 068

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-57 985****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-649 056
Nedbetalt tidligere	75 532
Nedbetalt i år	27 889
	-545 635

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-545 635**



3: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår samlet godtgjørelse med kr 50.000, og styret selv beslutter fordelingen seg i mellom

4: INNKOMNE SAKER

SAKER FRA STYRET

Sak A: Fornyelse av fullmakt til låneramme.

Årsmøtet 2024 ga styret fullmakt til å ta opp inntil NOK 300 000 lån. Styret ønsker nå å forlenge fullmakten til å ta opp lån med kr 300.000. Bakgrunnen er at likviditet kan være stram i perioder, og i tilfelle det oppstår reparasjonsbehov som krever betydelige midler, vil det kanskje være behov for låneopptak. Skulle dette skje, vil styre informere om dette via Vibbo.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil NOK 300 000.

Sak B: Finansiering av vindusutskiftning og utbedringer på balkonger/terrasser

Totalkostnaden for utbedringer på balkonger/terrasser er ikke klarlagt ennå, men ut ifra signaler så langt er det antydning at det kan komme opp i mellom 4 til 6 millioner kroner. Styret er av den oppfatning at fullfinansiering via eksternt lån av hele kostnaden kan være vanskelig å få. Videre er lånesats for lån for sameiet 2-3% høyere enn rentesats for privatpersoner, hvor det kan stilles sikkerhet i eiendom.

Styret foreslår derfor at eierne i fellesskap dekker totalkostnad på 4 millioner eller mindre i sin helhet. Dekningen skjer etter sameiebrøken. Balkonger og terrasser er fellesareal, og etter eierseksjonslovens § 33 gjelder sameiets vedlikeholdsplikt på alle fellesareal, og kostnader knyttet til dette skal iht. eierseksjonslovens § 29 fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken.

Forslag til vedtak: Eierne dekker opptil 4 millioner fordelt etter sameiebrøken, kostnad utover dette dekkes dels av nye lån og sameiets egne midler.

SAKER FRA ANDRE

Sak C: Bruksendring fra næring til bolig, seksjon 3

Vi ber om at Eierseksjonssameiet ved årsmøtet godkjenner at næringsarealet på bakkeplan, seksjon nr. 3, omgjøres til to leiligheter.

Bakgrunn

Kine og Yngve Bruksås, har drevet MamaYoga AS som leietakere i lokalene på bakkeplan i Helgesens gate 17 siden mai 2018. Året etter kom lokalet på tvangssalg, og vi valgte selv å kjøpe lokalet. Det ble vurdert som en langsiktig investering på bakgrunn av markedet slik det var i 2019.



Så kom 2020 og pandemien. Som mange andre næringer ble yogabransjen hardt rammet, og har aldri kommet opp igjen i nærheten av samme nivå som før. Det er ikke lenger mulig å drive yogavirksomhet på et nivå som dekker renter og avdrag på banklånet knyttet til vårt lokale. Vi har derfor vært nødt til å ta den tunge beslutningen om å legge ned yogadriften i Helgesens gate.

Alternativene

Vi har vært i kontakt med næringsmegler for å finne leietakere til næringslokalet. Deres vurdering var at kun serveringsbransjen kan betale husleie på det nødvendige nivået i dagens marked. En tilrettelegging til serveringsbransjen vil imidlertid forutsette en utvidelse av vindusåpningene mot gata, samt bygging av egnede ventilasjonssystemer med fettutskiller i bakgård.

Alternativet til serveringssted er å gjøre om arealet til boliger, og dette er vårt primære mål med lokalet nå. Våre arkitekter har tegnet et prosjekt (se vedlagte tegninger) hvor dagens fasade beholdes, og næringsseksjonen omgjøres til to boligseksjoner. Vi tror dette alternativet totalt sett påvirker de nåværende seksjonssameierne i minst mulig grad.

Videre prosess

Vi vil i løpet av kort tid sende nabovarsel med prosjektbeskrivelse til alle seksjonseierne i Helgesens gate 17 og andre berørte naboer. Her vil alle få anledning til å komme med eventuelle innsigelser, og disse vil bli oversendt til Plan- og bygningsetaten sammen med øvrige sakspapirer i byggesøknaden.

Forslaget kreves 2/3 flertall av stemmeberettigede

Forslag til vedtak

«Eierseksjonssameiet Helgesens gate 17 godkjenner at seksjon 3, tilhørende Løkka Yoga eiendom, bruksendres fra næring til bolig og oppdeles i to boligseksjoner, i henhold til planer fremlagt på årsmøtet 2025. Leiligheter får sportsboder i kjelleren på areal eiet av seksjon 3. Tilkomst til sportsboder blir via sameiets fellesarealer.»

Sak D: Røyking innendørs

Det er sendt inn flere saker som gjelder røyklukt i bygget og i særdeleshet i 1. etasje. Enkelte er svært plaget av røyklukt fra andre, også inne i sine egne leiligheter.

Forslag til vedtak: Årsmøtet henstiller til alle som røyker om å røyke utendørs.



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Sameiet har 17 parkeringsplasser i seksjon 1 Garasjelaget, disse plasser disponeres av dem som har kjøpt plasser.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76353776. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styrets leder, eller forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25

Selskapsnummer: 7691 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS GATE 17

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: _____