



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

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, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 273 044	1 159 876
Sum inntekter		1 273 044	1 159 876
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 895	57 985
Annen driftskostnad		1 087 569	917 981
Sum kostnader		1 202 514	1 033 016
Driftsresultat		70 530	126 860
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 030	13 309
Sum finansinntekter		19 030	13 309
Annen finanskostnad		42 301	30 293
Sum finanskostnader		42 301	30 293
Netto finans		-23 271	-16 984
Resultat før skattekostnad		47 259	109 876
Årsresultat		47 259	109 876
Totalresultat		47 259	109 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 259	109 876
Sum overføringer og disponeringer		47 259	109 876



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		145 052	202 948
Sum varige driftsmidler		145 052	202 948
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		145 052	202 948
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 000	11 470
Andre fordringer		263 601	292 248
Sum fordringer		265 601	303 718
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		531 431	381 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		531 431	381 166
Sum omløpsmidler		797 032	684 884
SUM EIENDELER		942 084	887 831

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		296 651	249 392
Sum opptjent egenkapital		296 651	249 392
Sum egenkapital		296 651	249 392
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		573 524	601 367
Sum annen langsiktig gjeld		573 524	601 367
Sum langsiktig gjeld		573 524	601 367
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 260	202
Leverandørgjeld		40 727	24 969
Annen kortsiktig gjeld		24 922	11 901
Sum kortsiktig gjeld		71 909	37 072
Sum gjeld		645 433	638 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		942 084	887 831



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370595

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: 01.01.2023 - 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 975 611 558
EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS
GATE 17

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 273 044	1 159 876
Sum inntekter		1 273 044	1 159 876
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 895	57 985
Annen driftskostnad		1 087 569	917 981
Sum kostnader		1 202 514	1 033 016
Driftsresultat		70 530	126 860
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 030	13 309
Sum finansinntekter		19 030	13 309
Annen finanskostnad		42 301	30 293
Sum finanskostnader		42 301	30 293
Netto finans		-23 271	-16 984
Resultat før skattekostnad		47 259	109 876
Årsresultat		47 259	109 876
Totalresultat		47 259	109 876
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		47 259	109 876
Sum overføringer og disponeringer		47 259	109 876



Organisasjonsnr: 975 611 558
EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENS
GATE 17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		145 052	202 948
Sum varige driftsmidler		145 052	202 948
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		145 052	202 948
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 000	11 470
Andre fordringer		263 601	292 248
Sum fordringer		265 601	303 718
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		531 431	381 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		531 431	381 166
Sum omløpsmidler		797 032	684 884
SUM EIENDELER		942 084	887 831
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	296 651	249 392
Sum opptjent egenkapital	296 651	249 392
Sum egenkapital	296 651	249 392
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	573 524	601 367
Sum annen langsiktig gjeld	573 524	601 367
Sum langsiktig gjeld	573 524	601 367
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 260	202
Leverandørgjeld	40 727	24 969
Annen kortsiktig gjeld	24 922	11 901
Sum kortsiktig gjeld	71 909	37 072
Sum gjeld	645 433	638 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	942 084	887 831



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 14. mars kl. 18 i
Seniorsentret, 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 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fornyelse av fullmakt til låneramme

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 4. mars.2024
Styret

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marian Olsen	Helgesens gate 17
Styremedlem	Håvard Johan Eliassen	Flyttet høsten 2023
Styremedlem	Nick Gray	Helgesens gate 17
Varamedlem	Kristin Offer-Ohlsen	Helgesens gate 17

Valgkomiteen Styret fungerer som valgkomite

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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.

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 (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret jobber med en rekke store og mindre oppgaver gjennom året. Her følger en oversikt over hovedsakene styret har jobbet med i 2023:

Avtrekksvifter på taket

Vi fikk skiftet 3 vifter høsten -22, og resten av viftene nå i 2023. Dette har bidratt til betydelig lavere støy og bedre avtrekk. Ved utskiftningen høsten 2023 viste deg seg at en av viftene ikke hadde strøm, og vi måtte trekke ny strømledning.

Elbil ladning i garasjer

Infrastruktur for el-bil ladning i garasjen ble i utgangspunktet ferdigstilt i oktober 2022, og 7 eiere har montert ladere, og 3 eiere har tatt i bruk lader. Gjennom 2023 oppdaget vi at det likevel gjensto en del før anlegget ble i samsvar med bestilling, og styret har vært dialog med elektrikerfirma i hele 2023 og nå også i 2024. Styret sendt formell reklamasjon i desember 2023. Vi håper å være i mål med dette i løpet av mars 2024.

Garasjeport mot gaten

Garasjeport mot gaten driftes sammen med Helgesensgate 17, og kostnadene fordeles 50/50.

Forsikringsaker

Det har vært noen mindre vannlekkasjer og en knust rute.

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 2023

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 2023.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1.273.044

Budsjettet inntekt var kr 1.263.000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1.202.514

Dette er kr 85.514 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en kombinasjon av:

- Avskrivning av sykkelskuret over 10 år er ikke inne i budsjettet
- Høyere kostnader for drift og vedlikehold, hvorav ventilasjon og elektrisk arbeid med det ble ca kr 60.000 mer enn budsjettet.
- Strømkostnaden er noe lavere enn budsjettet. Leiligheter/hyblene og næringsseksjonen i 1. etasje har felles varmtvann /strøm. Denne strømkostnaden fordeles og faktureres en gang årlig. Fordelingen for 2023 er med regnskapet for 2023.

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 108.408 som skal brukes til fremtidig drift av garasjen, viser her til note 10 for ytterligere informasjon.

Resultat

Årets resultat, overskudd på kr 47.259 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 725.123 mot kr 647 812 pr 31.12.22.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 227.500, som blant annet inkluderer utskiftning av lysrør lamper i kjeller. Styret vil i løpet av året engasjere et konsulentfirma som skal hjelpe oss med å lage kravspesifikasjoner for tilbud for utskiftning av vinduer mm, finne de riktige tilbydere og vurdere de ulike tilbud. (se nedenfor under rehabiliteringsbehov)

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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6, % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.3.2024.

Rehabiliteringsbehov

Vi fikk utarbeidet en vedlikeholdsrapport i 2019/2020 hvor det ble anbefalt utskiftning av blant annet vinduer og utbedringer av balkonger/terrasser innenfor et tidsperspektiv på ca 5 år. Taket var ikke inkludert i den vedlikeholdsrapporten, men styret har blitt anbefalt at taket bør kontrolleres nærmere mht vedlikeholdsbehovet der. Av den grunn er større rehabilitering ikke vært satt på dagsorden ennå. Dog har styret dialog med styret i Helgesensgate 21 for å se på om også de skal ha utbedringer, og om dette da kan koordineres for å oppnå bedre priser. Styret har diskutert finansiering av dette, og det vurderes en kombinasjon av lån og egenandel fra alle eiere, og oppfordrer til å starte sparing allerede nå. Det jobbes nå med å innhente pristilbud på utskiftning av vinduer.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 227.500, som blant annet inkluderer utskiftning av lysrør lamper i kjeller. Styret vil i løpet av året engasjere et konsulentfirma som skal hjelpe oss med å lage kravspesifikasjoner for tilbud for utskiftning av vinduer mm, finne de riktige tilbydere og vurdere de ulike tilbud. (se nedenfor under rehabiliteringsbehov)

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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6, % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.3.2024.

Rehabiliteringsbehov

Vi fikk utarbeidet en vedlikeholdsrapport i 2019/2020 hvor det ble anbefalt utskiftning av blant annet vinduer og utbedringer av balkonger/terrasser innenfor et tidsperspektiv på ca 5 år. Taket var ikke inkludert i den vedlikeholdsrapporten, men styret har blitt anbefalt at taket bør kontrolleres nærmere mht vedlikeholdsbehovet der. Av den grunn er større rehabilitering ikke vært satt på dagsorden ennå. Dog har styret dialog med styret i Helgesensgate 21 for å se på om også de skal ha utbedringer, og om dette da kan koordineres for å oppnå bedre priser. Styret har diskutert finansiering av dette, og det vurderes en kombinasjon av lån og egenandel fra alle eiere, og oppfordrer til å starte sparing allerede nå. Det jobbes nå med å innhente pristilbud på utskiftning av vinduer.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
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 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 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 misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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: KBBGJEYVIC-ZI5TT-EUW6O-TCL18-32CT2



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

2024-03-06 16:48:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KBBGJEYVIC-ZI5TT-EUW6O-TCL18-32CT2

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/validator>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 213 916	1 093 176	1 212 000	1 273 437
Garasjer	10	51 000	66 700	51 000	51 000
Andre inntekter	3	8 128	0	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 273 044	1 159 876	1 263 000	1 334 437
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styre honorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-57 895	-57 985	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 992	-10 924	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-57 923	-55 688	-58 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-13 688	12 585	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-365 673	-253 678	-313 000	-227 500
Forsikringer		-119 563	-104 690	-129 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-234 144	-199 241	-226 000	-271 700
Garasjer	10	-33 300	-101 269	-25 000	-25 000
Energi/fyring		-28 105	-10 047	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 332	-123 596	-130 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-78 850	-71 434	-92 000	-93 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 202 514	-1 033 016	-1 117 000	-1 092 750
DRIFTSRESULTAT		70 530	126 860	146 000	241 687
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 030	13 309	0	13 000
Finanskostnader	13	-42 301	-30 293	-35 000	-45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 271	-16 984	-35 000	-32 000
ÅRSRESULTAT		47 259	109 876	111 000	209 687
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		47 259	109 876		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	145 053	202 948
SUM ANLEGGSMIDLER		145 053	202 948
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		221	5 399
Kundefordringer		2 000	11 470
Forskuddsbetalte kostnader		245 671	218 665
Andre kortsiktige fordringer	15	17 709	68 184
Driftskonto OBOS-banken		422 632	275 231
Sparekonto OBOS-banken		108 798	105 934
SUM OMLØPSMIDLER		797 032	684 884
SUM EIENDELER		942 085	887 831
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		296 651	249 392
SUM EGENKAPITAL		296 651	249 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	573 524	601 367
SUM LANGSIKTIG GJELD		573 524	601 367
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 922	11 901
Leverandørgjeld		40 727	24 969
Påløpte renter		3 962	202
Påløpte avdrag		2 298	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 909	37 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		942 085	887 831
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 04.03.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Helgesens Gate 17

Marian Olsen

Håvard Johan Eliassen

Nick 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	1 042 488
Kabel-TV	129 168
Felleskostnader	38 760
Parkeringsleie	8 100
MC-plass	2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 220 516

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-6 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 213 916

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ladestrøm	8 128
SUM ANDRE INNTEKTER	8 128

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 992.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 688
SUM KONSULENTHONORAR	-13 688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 798
Drift/vedlikehold VVS	-19 859
Drift/vedlikehold elektro	-29 508
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 042
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 184
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-231 579
Egenandel forsikring	-19 203
Kostnader dugnader	-1 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-365 673

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-139 586
Feieavgift	-2 933
Renovasjonsavgift	-91 625
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-234 144

**NOTE: 10
GARASJER**

SALDO 01.01.2023	87 208
INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	51 000
Parkeringsleie MC, fra note 2	10 100
SUM INNTEKTER GARASJER	61 100
KOSTNADER GARASJER	
Forsikring	-6 839
Administrasjon	-7 275
Elektrisk energi	-19 186
SUM KOSTNADER GARASJER	-33 300
SUM GARASJER	27 800
SALDO 31.2023	115 008

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Verktøy og redskaper	-3 178
Lyspærer og sikringer	-1 213
Vaktmestertjenester	-24 050
Renhold ved firmaer	-45 176
Andre fremmede tjenester	-403
Andre kontorkostnader	-840
Bank- og kortgebyr	-2 791
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 850

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 198
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 864
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	469
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 499
SUM FINANSINNTEKTER	19 030

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 037
Renter på leverandørgjeld	-264
SUM FINANSKOSTNADER	-42 301

**NOTE: 14****Sykelbod**

Kostpris	289 925	
Avskrevet tidligere	-86 978	
Avskrevet i år	-57 895	

145 053

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **145 053**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-57 895****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert ladestrøm. Siste del 2023. Fakturert i 2024	3 325	
Viderefakturert strøm til varmtvannsberedere. Fakturert i 2024	14 384	

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **17 709****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-649 056	
Nedbetalt tidligere	47 689	
Nedbetalt i år	27 843	

-573 524

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-573 524**



3: GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Det er ikke innkommet saker til årsmøte, utover saker fra styret

4: SAKER FRA STYRET

Sak A: Fornyelse av fullmakt til låneramme.

Årsmøtet 2023 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 er 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.



5: VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer for 2 år:

Julie Oscar-Andersen Helgesens gate 17

Styreleder/styremedlem som ikke er på valg

Marian Olsen Helgesens gate 17

Nick Gray Helgesens gate 17

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Kristin Offer-Ohlsen Helgesens gate 17

Styret vil etter dette bestå av :

Marian Olsen, Leder

Nick Gray Styremedlem

Julie Osvar-Andersen Styremedlem

Kristin Offer-Ohlsen Varamedlem

I valgkomiteen for Eierseksjons. Helgesens Gate17



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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på årsmøte 2024

Selskapsnavn:

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____