



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 31.12.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 11.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 358 230	1 183 656
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 358 230</b>	<b>1 183 656</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 748	64 178
Annen driftskostnad		986 071	1 412 288
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 052 819</b>	<b>1 476 466</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>305 411</b>	<b>-292 810</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 518	15 531
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 518</b>	<b>15 531</b>
Annen finanskostnad		23 855	35 317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 855</b>	<b>35 317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 337</b>	<b>-19 786</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>302 074</b>	<b>-312 596</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>302 074</b>	<b>-312 596</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>302 074</b>	<b>-312 596</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>302 074</b>	<b>-312 596</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 074	-312 596
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>302 074</b>	<b>-312 596</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		313 900	313 900
Sum varige driftsmidler		313 900	313 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		313 900	313 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		220 072	59 208
Andre fordringer		156 241	191 406
Sum fordringer		376 313	250 614
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		458 214	213 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		458 214	213 966
Sum omløpsmidler		834 527	464 580
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 148 427</b>	<b>778 480</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		154 500	154 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>154 500</b>	<b>154 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		147 641	449 715
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-147 641</b>	<b>-449 715</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 859</b>	<b>-295 215</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		975 614	1 035 296
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>975 614</b>	<b>1 035 296</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>975 614</b>	<b>1 035 296</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 157	3 968
Leverandørgjeld		19 448	28 176
Annen kortsiktig gjeld		142 348	6 254
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>165 954</b>	<b>38 398</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 141 568</b>	<b>1 073 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 148 427</b>	<b>778 480</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 742264

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 31.12.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 924 464 585  
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 358 230	1 183 656
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 358 230</b>	<b>1 183 656</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 748	64 178
Annen driftskostnad		986 071	1 412 288
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 052 819</b>	<b>1 476 466</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>305 411</b>	<b>-292 810</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 518	15 531
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 518</b>	<b>15 531</b>
Annen finanskostnad		23 855	35 317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 855</b>	<b>35 317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 337</b>	<b>-19 786</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>302 074</b>	<b>-312 596</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>302 074</b>	<b>-312 596</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>302 074</b>	<b>-312 596</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>302 074</b>	<b>-312 596</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 074	-312 596
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>302 074</b>	<b>-312 596</b>



Organisasjonsnr: 924 464 585  
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		313 900	313 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		313 900	313 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		220 072	59 208
Andre fordringer		156 241	191 406
Sum fordringer		376 313	250 614
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		458 214	213 966
Sum omløpsmidler		834 527	464 580
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 148 427</b>	<b>778 480</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		154 500	154 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		154 500	154 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	147 641	449 715
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-147 641</b>	<b>-449 715</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 859</b>	<b>-295 215</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	975 614	1 035 296
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>975 614</b>	<b>1 035 296</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>975 614</b>	<b>1 035 296</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 157	3 968
Leverandørgjeld	19 448	28 176
Annen kortsiktig gjeld	142 348	6 254
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>165 954</b>	<b>38 398</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 141 568</b>	<b>1 073 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 148 427</b>	<b>778 480</b>





Organisasjonsnr: 924 464 585  
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

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





Til aksjonærene i

## AS BENNECHES GATE 1 & 3

Det er innkalt til:

# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022

---

**Tid:** Torsdag 7. april 2022 kl. 18.00

**Sted:** By- og bygdelagsforbundets lokaler, Benneches gate 4 (tvers over gaten).

### DAGSORDEN

1. Åpning: Godkjenning av innkalling og dagsorden. Valg av møteleder, referent og to til å undertegne protokollen
2. Gjennomgang av regnskap for AS Benneches gate 1 & 3.
3. Gjennomgang av årsrapport for 2021
4. Valgkomiteen: Valg til tillitsverv
5. Gjennomgang av budsjett 2022
6. Saker til avstemming
7. Eventuelt

### VEDLAGTE SAKSDOKUMENTER

- 1) Årsrapport 2021
- 2) Årsregnskap 2021
- 3) Revisjonsberetning 2021
- 4) Bakgrunnsinformasjon til vedtaksforslag 2022



- 5) Budsjett 2022
- 6) Utkast til reviderte husordensregler - 2022
- 7) Nåværende husordensregler - 2005
- 8) Avstemmings- og fullmaktsskjema - 2022

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.

Vennlig hilsen,

Pål Remy, Carl og Francisco  
Styret  
AS Benneches gate 1 & 3



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Bennechesgate 1 og 3

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Bennechesgate 1 og 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6NKWO-P1NBE-2CXVI-1EYIS-KDVL M-87ZBF



# 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."

## Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-22 13:12:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6NKWO-P1NBE-2CXV1-1EYIS-KDVL M-872BF

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>

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

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 012 862	994 560	1 010 927	0
Andre inntekter	3	345 368	189 096	480 462	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 358 230</b>	<b>1 183 656</b>	<b>1 491 389</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 248	-8 178	-8 775	0
Styrehonorar	5	-58 500	-56 000	-58 500	0
Revisjonshonorar	6	-6 470	-6 251	-7 000	0
Andre honorarer		0	-2 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-36 938	-35 966	-45 000	0
Konsulenthonorar	7	-6 930	-53 365	-50 000	0
Kontingenter		0	0	-2 100	0
Drift og vedlikehold	8	-122 236	-618 907	-522 000	0
Forsikringer		-119 637	-85 119	-122 000	0
Kommunale avgifter	9	-372 412	-365 508	-373 720	0
Energi/fyring		-156 945	-77 974	-162 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-92 042	-74 959	-95 000	0
Andre driftskostnader	10	-72 462	-92 237	-100 600	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 052 819</b>	<b>-1 476 466</b>	<b>-1 546 695</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>305 411</b>	<b>-292 810</b>	<b>-55 306</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 518	15 531	10 000	0
Finanskostnader	12	-23 855	-35 317	-23 461	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 337</b>	<b>-19 786</b>	<b>-13 461</b>	<b>0</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>302 074</b>	<b>-312 596</b>	<b>-68 767</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-312 596		
Reduksjon udekket tap		302 074	0		

BESKYTTET




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

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	288 900	288 900
Tomt		25 000	25 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>313 900</b>	<b>313 900</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		30 529	70 991
Kundefordringer		220 072	59 208
Forskuddsbetalte kostnader		125 712	120 415
Driftskonto OBOS-banken		367 410	123 357
Sparekonto OBOS-banken		90 804	90 608
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>834 527</b>	<b>464 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 148 427</b>	<b>778 480</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	154 500	154 500
Udekket tap	15	-147 641	-449 715
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 859</b>	<b>-295 215</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	975 614	1 035 296
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>975 614</b>	<b>1 035 296</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 947	6 254
Leverandørgjeld		19 449	28 176
Påløpte renter		4 157	3 968
Annen kortsiktig gjeld	17	126 401	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>165 954</b>	<b>38 398</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 148 427</b>	<b>778 480</b>
Pantstillelse	18	4 387 450	4 387 450
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_\_\_\_.2022

Styret i AS Bennechesgate 1 Og 3

  
Pål Remy Sørum Østbye  
Carl Einar NordEn  
Francisco Periales

.BESKYTTET



**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	870 512
Parkering	144 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 014 812</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-1 950
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 012 862</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Annet viderefakturert	1 875
Bruksendring viderefakturert	13 438
Eiendomsskatt viderefakturert	97 444
TV/bredbånd viderefakturert	92 232
Regnskapskorrigeringer	35
Vannavregninger	140 344
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>345 368</b>

BESKYTTET



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 248
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 248</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 58 500.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 470.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 930
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 930</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 123
Drift/vedlikehold elektro	-19 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 400
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 213
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-122 236</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-93 809
Vann- og avløpsavgift	-173 920
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-96 207
Eiendomsskatt næring	-6 553
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-372 412</b>

BESKYTTET



**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-19 599
Renhold ved firmaer	-45 804
Andre fremmede tjenester	-1 360
Andre kontorkostnader	-2 704
Porto	293
Bank- og kortgebyr	-2 702
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-72 462</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	196
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 891
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 320
Andre renteinntekter	111
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 518</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	23 855
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-23 855</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Saido 1.1	288 900
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>288 900</b>

Gnr.217/bnr.24

Tomten b.e 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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den

totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

BESKYTTET



**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinneig 2020 -1 050 000

Nedbetalt tidligere 14 704

Nedbetalt i år 59 682

975 614

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -975 614**

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Periodisert viderefakturering 105 044

Påløpte kostnader -21 357

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -126 401**

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anieggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 975 614

**TOTALT 975 614**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 288 900

Tomt 25 000

**TOTALT 313 900**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT 2021

Generalforsamling 2021 - AS Benneches gate 1 og 3

---

### 1. TILLITTSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjelagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Pål Remy Østbye	Benneches gate 1
Styremedlem	Francisco Periales	Benneches gate 3A
Styremedlem	Carl Nordén	Benneches gate 3A
Varamedlem	Alexander Moe	Benneches gate 3A
Varamedlem	Svenn Richard Andersen	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. Nye naboer

Vi ønsker nye naboer velkomne til gården! Siden fjorårets generalforsamling har det vært følgende endringer:

- Utvik flyttet ut, og Pia og Jon Ola Paulsrud har flyttet inn
- Johnsen/Dalaker flyttet ut, og Peter Munthe-Kaas har flyttet inn
- Kaasa solgte den gamle vaktmesterleiligheten, og Kristin Moe og Joakim Romset har flyttet inn



## 2.2. REGNSKAP 2021

Vedlagt ligger årsregnskapet for 2021. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Normale driftsinntekter var 1 358 230 kr, mens driftskostnadene var 1 052 819 kr. Store kostnader utenom det vanlige var installasjon av vannmålere. Utgiftene for prosjektet ble dekket av oppsparte midler. Andre, mindre endringer kan leses i regnskapet for 2021.

På drifts- og vedlikeholdsposten er det er betydelig avvik. Årsaken er at installasjon av elbilladere lå inne i budsjettet. Men grunnet manglende kapasitet i styret, ble planlagt gjennomføring flyttet til 2022. Videre tok styret høyde for bruk av konsulenter i 2021 (eksempelvis jurist), men det ble ikke behov for dette i 2021. Utgiftene for energi/fyring var betydelig høyere i 2021 enn 2020 grunnet de høye strømprisene, men fremdeles innenfor 2021-budsjettet. Økning i TV/bredbåndsposten fra 2020 til 2021 er grunnet endringen i TV-avtalen i juni 2020. Kostnaden var allikevel innenfor 2021-budsjettet. Avvik i forsikringsposten er primært på grunn av større utbetaling av kundeutbyttet fra Gjensidige Forsikring (som varierer fra år til år).

Renten på lånet økt i januar 2022 fra 2,30% til 2,80%.

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

Per 31. desember 2021 var det restanse på felleskostnader på 30 529. Disse er tilbakebetalt nå.

Revisor hadde ingen merknader til årsregnskapet for 2021.

## 2.3. VEDLIKEHOLDSPROSJEKTER I 2021/2022

Flere vedlikeholdsprosjekter har blitt gjennomført siden forrige Generalforsamling, og nye har blitt planlagt. Under følger en punktvis oppdatering på de største prosjektene.

### **2.3.1. Skifte av vannmålere i hver leilighet og sentral måleenhet**

Noen vannmålere i leilighetene hadde begynt å svikte, noe som var forventet siden målerne var eldre enn estimert levetid. Vannmålerne angir varmtvannsforbruket til hver beboer, og dermed hvor mye hver enkelt skal betale. Å bytte disse etter hvert som de slutter å virke kunne gitt aksjelaget unødvendig høye utgifter. Derfor ble vannmålerne i hver leilighet og sentralenheten for vannmåling skiftet ut tidlig 2022.

Prosjektet ble gjennomført under budsjett.

### **2.3.2. Beskjæring av trær**

Trærne er friske, men en del kvister og greiner har brukket i sterk vind. I følge arboristen som vurderte trærne i 2019, ble trærne hardt beskåret for mange år siden, noe som økte sannsynligheten for råte og dårlig videre vekst. Styret engasjerte derfor arborist for å utføre faglig beskjæring av greinene i begynnelsen av 2022.

### **2.3.3. Kartlegging av ventilasjon**

Styret hyret en fagekspert på ventilasjon som kartla tilkobling av kjøkken- og baderomsvifter i alle enhetene. Det ble funnet avvik i fire enheter, og disse aksjonærene har blitt bedt om å utbedre tilkoblingene.

### **2.3.4. Elbilladerprosjekt - prosjektering og ekstern bistand**

Styret hyret Elbilforeningen for å få råd om forberedelser og gjennomføring av installasjon av elbilladere i bakgården. Se eget punkt 3. *Vedlikeholdsprosjekter og forbedringsprosjekter* om dette i dokument "Bakgrunnsinformasjon til vedtaksforslag".

Oslo kommune har etter søknad gitt tilsagn på inntil 20 prosent av godkjente investeringskostnader ved prosjektet. Tilskuddet utbetales etter ferdigstilt prosjekt.

### **2.3.5. Mindre arbeider**

- På dugnaden ble gjerdet mot Frydenlundgate malt med det andre strøket. Tusen takk for innsatsen!





- Dugnaden ble innkalt på relativt kort varsel, og hadde lavere oppmøte enn hva som har vært vanlig de senere årene. Styret håper på større deltagelse ved neste dugnad.

## **2.4. ADMINISTRATIVT ARBEID**

### **2.4.1. Generalforsamling i 2021**

Det ble avholdt ordinær skriftlig generalforsamling grunnet COVID-19 med et forberedende online infomøte (jf. Protokoll 27. mai 2021).

### **2.4.2. Revisjon av vedtekter**

Nye vedtekter ble vedtatt av Generalforsamlingen 27. mai 2021.

### **2.4.3. 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.

Lenken ligger her:

[https://drive.google.com/drive/folders/1hZ2M6LQ\\_0rDHvaBqab0mABb5onqRj8tv?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1hZ2M6LQ_0rDHvaBqab0mABb5onqRj8tv?usp=sharing)

### **2.4.4. 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). Det kan ødelegge renovasjonsbilene, og forsinke dem i arbeidet. Hvis det skjer igjen, kommer de til å slutte å hente avfallet vårt.

Styret minner aksjonærene om at spesialavfall må kjøres til gjenvinningsstasjon. Store materialbiter, møber eller oppussingrester skal heller ikke kastes i aksjelagets



søppeldunker eller hensettes i fellesarealene. Det er kun papp/papir, matavfall, vanlig restavfall og plast som kan kastes i søppeldunkene våre.

#### 2.4.5. 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 19 av 20 plasser utleid.

**Oppsigelsestid:** Styret gjør oppmerksom på at dersom en aksjonær 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.