



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 06.05.2025

### 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, 27.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 573 176	1 479 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 573 176</b>	<b>1 479 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		151 472	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 889	
Annen driftskostnad		1 307 861	1 926 245
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 462 222</b>	<b>1 926 245</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 954</b>	<b>-446 883</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 056	22 747
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 056</b>	<b>22 747</b>
Annen finanskostnad		130 898	87 913
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 898</b>	<b>87 913</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-105 842</b>	<b>-65 166</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 112</b>	<b>-512 049</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 112</b>	<b>-512 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 112</b>	<b>-512 049</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 112	-512 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 112</b>	<b>-512 049</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		311 011	313 900
Sum varige driftsmidler		311 011	313 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		311 011	313 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		67 736	14 377
Andre fordringer		89 471	167 591
Sum fordringer		157 207	181 968
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		633 343	1 001 589
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 343	1 001 589
Sum omløpsmidler		790 550	1 183 556
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 101 561</b>	<b>1 497 456</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		955 811	960 923
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-955 811</b>	<b>-960 923</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-801 311</b>	<b>-806 423</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 812 697	1 501 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 812 697</b>	<b>1 501 183</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 812 697</b>	<b>1 501 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 440	11 737
Leverandørgjeld		36 158	779 977
Annen kortsiktig gjeld		43 577	10 982
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 175</b>	<b>802 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 902 872</b>	<b>2 303 879</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 101 561</b>	<b>1 497 456</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426949

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 464 585  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BENNECHESGATE 1 OG 3  
Forretningsadresse: Benneches gate 3A  
0169 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: 06.05.2025

#### 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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 924 464 585  
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 573 176	1 479 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 573 176</b>	<b>1 479 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		151 472	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 889	
Annen driftskostnad		1 307 861	1 926 245
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 462 222</b>	<b>1 926 245</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>110 954</b>	<b>-446 883</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 056	22 747
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 056</b>	<b>22 747</b>
Annen finanskostnad		130 898	87 913
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 898</b>	<b>87 913</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-105 842</b>	<b>-65 166</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 112</b>	<b>-512 049</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 112</b>	<b>-512 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 112</b>	<b>-512 049</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 112	-512 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 112</b>	<b>-512 049</b>



Organisasjonsnr: 924 464 585  
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</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		311 011	313 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		311 011	313 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		67 736	14 377
Andre fordringer		89 471	167 591
Sum fordringer		157 207	181 968
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 343	1 001 589
Sum omløpsmidler		790 550	1 183 556
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 101 561</b>	<b>1 497 456</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	955 811	960 923
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-955 811</b>	<b>-960 923</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-801 311</b>	<b>-806 423</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 812 697	1 501 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 812 697</b>	<b>1 501 183</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 812 697</b>	<b>1 501 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 440	11 737
Leverandørgjeld	36 158	779 977
Annen kortsiktig gjeld	43 577	10 982
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>90 175</b>	<b>802 696</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 902 872</b>	<b>2 303 879</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 101 561</b>	<b>1 497 456</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3903

AS BENNECHESGATE 1 OG 3



## Velkommen til årsmøte i AS BENNECHESGATE 1 OG 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 17:30, Benneches gate 4, 1. etg.

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse
7. Fastsettelse av styrehonorar

Med vennlig hilsen,

Styret i AS BENNECHESGATE 1 OG 3



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Eirik Monshaugen fra OBOS er foreslått.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Monshaugen fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

- 1. 3903 AS Bennechesgate 1 og 3.pdf
- 2. 3903 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak  
Aksjeselskapet fortsetter med BDO som revisor for regnskapsåret 2025. Revisors godtgjørelse for regnskapsåret 2024 settes til kr 6 851,25



Sak 7

## Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble på den ordinære generalforsamlingen i 2022 vedtatt at frontfagsmodellen skal legges til grunn ved fremtidig regulering av styrehonoraret. Partene ble per 31.03.25 enig om en ramme på 4,4%.

Styrehonorar for 2023/2024 ble vedtatt til kr 68 075. Styret foreslår derfor en godtgjørelse på kr 71 070 for styreperioden 2024/2025.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 71 070



## Styrets årsrapport

### Nye aksjonærer

Velkommen til nye aksjonærer. Siden fjorårets ordinære generalforsamling har det vært to eierskifter:

- Kristoffer Ottesen og Dawan William har solgt sine aksjer til Haakon Dalseth og Synne Wakeford-Wesmann
- Francisco Periales og Frida Skjæraasen har solgt sine aksjer til Lindis Abrahamsen og Jens-Christian Hedemark

### Bruksoverlatinger

Rikke Toppstad og Tomas Gohn i nr. 1 har søkt og fått godkjent bruksoverlating for perioden 01.01.25 – 01.01.2026.

### Styrets arbeid 2024/2025

Aksjeselskapet har vært godt drevet over flere år, og det har etter styrets vurdering ikke vært behov for større vedlikeholdsarbeider gjennom 2024/25. Det sittende styret har derfor fokusert på ordinær drift og kostnadsbesparende tiltak.

Fra tiltredelse har styret avholdt ni styremøter.

### Oppfølging av vedtak fra ordinær generalforsamling 14.05.2024

Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å etablere en arbeidsgruppe som skulle utrede en løsning for bedre utnyttelse av udisponert fellesareal. Styret oppfordret i Vibbo-nyhet av 07.06.24 aksjonærer som ønsket å delta i denne gruppen til å melde seg til varamedlem Carl. Det var ikke tilstrekkelig interesse for å delta i denne gruppen, og styret valgte derfor å ikke gå videre med saken.

Generalforsamlingen vedtok ny Telia-avtale der aksjeselskapet kun skal betale for bredbånd. Avtalen ble implementert 01.07.24. Som følge av den nye avtalen ble felleskostnadene for den enkelte aksjonær redusert tilsvarende bortfallet av TV-delen.

### Vibbo og ny styreepost

Styret har valgt å ta i bruk Vibbo som kommunikasjonskanal. All kommunikasjon fra styret vil hovedsakelig legges under «nyheter». Nyhetene vil i tillegg distribueres på e-post til alle som har registrert e-post og godkjent for e-post mottakelse på sin Vibbo-profil.

Hvis dere ønsker å komme i kontakt med styret, kan det gjøres via «kontakter» på Vibbo. Her kan dere enten sende oss en Vibbo-melding for kortere henvendelser, eller bruke den oppgitte styreeposten for lengre henvendelser med eventuelle vedlegg. Den tidligere styreeposten [styret.benneches.gate@gmail.com](mailto:styret.benneches.gate@gmail.com) er avviklet og vil ikke lenger følges opp av styret.

Vi oppfordrer aksjonærene til å laste ned Vibbo-appen:

- Ajourføre kontaktinformasjon (e-post og mobilnummer)
- Skru på aktuelle varsler på appen, inkludert varsler for kommentarer til nyheter
- Bruke «oppslag» hvis dere selv ønsker å informere naboene om noe (feks. nabovarsler, nabohjelp, mistet/funnet)

### Parkering



Det var flere eierskifter i perioden rundt den ordinære generalforsamlingen i 2024. Styret valgte derfor å samle opp og kjøre en felles runde med tildeling av nye plasser etter ansiennitet. Fremtidige tildelinger vil tas løpende.

## Vaktmester, renhold og snømåking

1HH er vår leverandør av vaktmestertjenester, renhold og snørydding. Styret er fornøyd med pris og svartid på kundeservicen, men i vinter opplevde vi dessverre for dårlig måking rundt enkelte plasser og ved snødeponi. Vi oppfordrer aksjonærene til å melde fra til styret hvis det er deler ved måkingen, vaktmestertjenestene eller renholdet dere ikke er fornøyd med.

## Bytte av ladeoperatør og ny ladepris

MER valgte i 2024 å legge ned driften av elbillading for boligselskaper. I den forbindelse valgte styret Wattif som ny leverandør av ladetjenester. Styret foretok på slutten av året en gjennomgang av ladeprisen. Dette resulterte i at vi beholdt fastpris, men prisen ble satt opp fra kr 1,20 til kr 1,40 per kWh lading. Ny ladepris er å anse som prisenøytral for aksjeselskapet.

## Årsregnskap 2024

Selskapet fikk et positivt årsresultat på kr 5112.

Driftsinntektene ble kr 185 000 høyere enn budsjettert. Avviket skyldes hovedsakelig inntektsføring av vannavregning for 2. halvår 2023 og manglende budsjettering av vannavregning for 2024.

Driftskostnadene ble kr 270 000 høyere enn budsjettert. Avviket skyldes hovedsakelig:

- Ikke budsjettert for manglende utbetaling av styrehonorar på kr 65 000 for styreperioden 2022/2023
- Forsikringspremien ble kr 37 000 høyere enn budsjettert
- Kommunale avgifter ble kr 135 000 høyere enn budsjettert
- Snørydding ble kr 21 000 høyere enn budsjettert

Finanskostnadene ble kr 25 000 høyere enn budsjettert, men det var ikke budsjettert med kundeutbytte fra Gjensidige som endte på kr 25 000. Netto finansinntekter/kostnader ble derfor likt som budsjettert.

## Budsjett 2025

Budsjettet ble utarbeidet høsten 2024. Da styret tiltrådte, tok vi en fullstendig gjennomgang av eksisterende avtaler, og eventuelle endringer er innarbeidet i budsjettet for 2025. Budsjettet er basert på ordinær drift og det er ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider. Etter avdrag på lån, budsjetterer styret med en positiv likviditetsendring for 2025 på kr 13 000.

Aksjeselskapet har per 01.04.25 ca. kr 700 000 på drifts- og sparekonto. Med oppsparte midler og et budsjett i balanse, er styrets vurdering at det ikke vil være behov for å øke de ordinære felleskostnadene for 2025.

## Budsjetterte inntekter

Eksisterende ordinære felleskostnader videreføres.

Eiendomsskatt er satt lik faktiske kostnader for 2024 og nulles ut av tilhørende budsjetterte kostnader.

Internett er satt lik faktisk fakturering fra Telia og nulles ut av tilhørende budsjetterte kostnader. Inntektene er lavere enn 2024 da TV nå er fjernet fra avtalen.

Parkering er budsjettert med utleie av 19/20 plasser.



Ladeinntekter elbil er satt likt det vi på budsjetteringstidspunktet trodde ville bli totalinntektene for 2024. Med en tilnærmet nøytral prismodell vil inntektene nulles ut av tilhørende budsjetterte kostnader.

Andre inntekter (vannavregning) er basert på faktisk fakturering for 2. halvår 2023 og 1. halvår 2024.

#### Budsjetterte kostnader

Styret har valgt å gå over til en rimeligere avtale med OBOS. Oppsummert innebærer den nye avtalen at vi ikke lenger har en fast rådgiver, men et rådgivningsteam som kan bistå på timer ved behov. Det er ingen andre endringer i avtalen av betydning for aksjonærene eller aksjeselskapet. Den nye avtalen fører til en besparelse på kr 41 000 per år. I budsjettet har vi lagt inn kr 5000 mer i rådgivningstimer enn det som ble kostnadsført for 2024, så netto besparelse med ny avtale budsjetteres til kr 36 000.

Styret har hentet inn nye forsikringstilbud fra IF, Tryg og Gjensidige (eksisterende). Justert for forventet kundeutbytte er Gjensidige fortsatt rimeligst, og vi har derfor valgt å bli værende på eksisterende avtale. Etter anbefaling fra OBOS tok vi på budsjetteringstidspunktet høyde for en 20% økning i forsikringspremien.

På budsjetteringstidspunktet hadde Oslo kommune foreslått en 4% økning i renovasjonskostnadene, 18% økning i vann- og avløpsutgifter, og uendret feiegebyr. Disse økningene ble hensyntatt i budsjettet. Eiendomsskatten nulles ut av tilhørende budsjetterte inntekter.

Styret har byttet strømleverandør fra Fortum til Entelios. Entelios har en samarbeidsavtale med OBOS som over tid har vist seg svært gunstig for kundene. Budsjetterte strømkostnader er basert på faktiske strømkostnader for Q4 2023 og Q1-Q3 2024.

TV-anlegg/brebånd er satt lik faktisk fakturering fra Telia og nulles ut av tilhørende budsjetterte inntekter. Kostnadene er lavere enn 2024 da TV nå er fjernet fra avtalen.

Finansinntekter er budsjettert med det samme som Gjensidige betalte i kundeutbytte i 2024.

Styret har innhentet lånetilbud fra fem banker. Ingen av tilbudene var bedre enn de eksisterende betingelsene vi har hos DNB. Vi forblir lånekunde i DNB med en nominell lånerente på 6,8%, som er rentesatsen vi har budsjettert med gjennom hele 2025.

For øvrige leverandøravtaler er styrets vurdering at leveransen i lys av pris er tilfredsstillende. I budsjettet har vi tatt høyde for en 4% prisøkning på øvrige avtaler.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AS BENNECHESGATE 1 OG 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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 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

Ole Jarle Haukvik

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."

## Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-28 08:34:37 UTC



Penneo DokumentID: SPS5A-XU4HE-LA0FC-A6H0M-U151T-VDETE

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert 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 Penneo AS Pennechesgate 1 og 3.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 431 663	1 105 488	1 388 000	1 410 000
Ladeinntekter EL-bil		13 368	0	0	12 000
Andre inntekter	3	128 145	373 874	0	86 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 573 176</b>	<b>1 479 362</b>	<b>1 388 000</b>	<b>1 508 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 718	1	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-132 754	0	-68 000	-68 000
Avskrivninger	13	-2 889	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 851	-7 924	-9 000	-8 000
Regnskapsførerhonorar		-63 856	-51 014	-75 000	-38 000
Konsulenthonorar	7	-35 149	-22 156	-35 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-127 012	-875 728	-100 000	-120 000
Forsikringer		-191 539	-137 641	-154 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-535 343	-492 349	-400 000	-591 000
Energi/fyring		-113 248	-112 661	-110 000	-122 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 560	-115 974	-122 000	-56 000
Andre driftskostnader	10	-147 302	-110 799	-109 500	-126 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 462 222</b>	<b>-1 926 245</b>	<b>-1 192 500</b>	<b>-1 329 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>110 954</b>	<b>-446 883</b>	<b>195 500</b>	<b>179 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 056	22 747	0	15 000
Finanskostnader	12	-130 898	-87 913	-106 000	-121 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-105 843</b>	<b>-65 166</b>	<b>-106 000</b>	<b>-106 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 112</b>	<b>-512 049</b>	<b>89 500</b>	<b>73 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-512 049		
Reduksjon udekket tap		5 112	0		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	286 011	288 900
Tomt		25 000	25 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>311 011</b>	<b>313 900</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	10 982
Restanser felleskostnader/kundefordringer		67 736	14 377
Forskuddsbetalte kostnader		54 961	156 609
Andre kortsiktige fordringer	14	34 510	0
Driftskonto OBOS-banken		535 904	907 548
Sparekonto OBOS-banken		97 439	94 040
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>790 550</b>	<b>1 183 556</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 101 561</b>	<b>1 497 456</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-955 811	-960 923
Aksjekapital	16	154 500	154 500
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-801 311</b>	<b>-806 423</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 812 697	1 501 183
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 812 697</b>	<b>1 501 183</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 577	10 982
Leverandørgjeld		36 158	779 977
Påløpte renter		10 440	8 370
Påløpte avdrag		0	3 367
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>90 175</b>	<b>802 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 101 561</b>	<b>1 497 456</b>
Pantstillelse	18	4 387 450	4 387 450
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2025

Styret i AS Bennechesgate 1 Og 3

Henrik Sandvik

Jon Ola Paulsrud

Alexander Moe

**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.

**SKATTETREKKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 024 800
Parkeringsleie	192 135
Eiendomsskatt	100 396
TV/Internett	84 550
Vannavregning 2023	29 782
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 431 663</b>

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

Eiendomsskatt næring	32 327
Gebyr	4 500
Utleie	150
Vannavregninger	91 168
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>128 145</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 718
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 718</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 132 754.  
I tillegg har styret fått dekket X for kr 1 300, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 851.

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

Juridisk bistand	-9 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 247
Andre konsulentonorarer	-20 152
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 149</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 232
Drift/vedlikehold VVS	-17 944
Drift/vedlikehold elektro	-90 295
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 462
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 079
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-127 012</b>

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

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

Eiendomsskatt	-132 748
Vann- og avløpsavgift	-281 280
Feieavgift	-1 632
Renovasjonsavgift	-119 683
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-535 343</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Lyspærer og sikringer	-1 127
Vaktmestertjenester	-19 868
Renhold ved firmaer	-56 445
Snørydding	-37 400
Andre fremmede tjenester	-24 418
Trykksaker	-225
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 300
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-100
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 735
Øreavrunding	0



---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-147 302**

---

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	5 825
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 339
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 015
Andre renteinntekter	1 877
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>25 056</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-130 859
Renter på leverandørgjeld	-39
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-130 898</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	288 900
Avskrevet 1% bygningsverdi i år	-2 889
Bokført verdi	286 011
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>286 011</b>

Tomten ble kjøpt i 1929.

Gnr.217/bnr.24 M. flere

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	34 510
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>34 510</b>

**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.

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-1 558 563
Nedbetalt tidligere	57 380
Nedbetalt i år	1 501 183

0

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2024	-1 858 861
Nedbetalt i år	46 164

-1 812 697**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 812 697****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 812 697
<b>TOTALT</b>	<b>1 812 697</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	286 011
Tomt	25 000
<b>TOTALT</b>	<b>311 011</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 3903 Selskapsnavn: AS BENNECHESGATE 1 OG 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.