



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 501 897
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS THERESSEGT 44 OG LAURA
GUNDERSENSGT 6
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 311 140	2 317 967
Sum inntekter		2 311 140	2 317 967
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 853 464	1 786 763
Sum kostnader		2 001 794	1 935 093
Driftsresultat		309 346	382 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 657	28 825
Sum finansinntekter		35 657	28 825
Annen finanskostnad		119 279	78 395
Sum finanskostnader		119 279	78 395
Netto finans		-83 622	-49 570
Resultat før skattekostnad		225 724	333 304
Årsresultat		225 724	333 304
Totalresultat		225 724	333 304
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 724	333 304
Sum overføringer og disponeringer		225 724	333 304



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 234 000	6 234 000
Sum varige driftsmidler		6 234 000	6 234 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 234 000	6 234 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 492	299 843
Sum fordringer		4 492	299 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		979 357	660 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		979 357	660 281
Sum omløpsmidler		983 849	960 124
SUM EIENDELER		7 217 849	7 194 124

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 800	112 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 800	112 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 367 094	4 141 370
Sum opptjent egenkapital		4 367 094	4 141 370
Sum egenkapital		4 479 894	4 254 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 077 652	2 471 294
Øvrig langsiktig gjeld		154 402	154 402
Sum annen langsiktig gjeld		2 232 054	2 625 696
Sum langsiktig gjeld		2 232 054	2 625 696
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 352	66 944
Leverandørgjeld		403 276	227 408
Annen kortsiktig gjeld		23 273	19 905
Sum kortsiktig gjeld		505 900	314 258
Sum gjeld		2 737 954	2 939 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 217 849	7 194 124



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446751

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 501 897
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS THERESESGT 44 OG LAURA
GUNDERSENSGT 6
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 921 501 897
AS THERESESGT 44 OG LAURA
GUNDERSENSGT 6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 311 140	2 317 967
Sum inntekter		2 311 140	2 317 967
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 853 464	1 786 763
Sum kostnader		2 001 794	1 935 093
Driftsresultat		309 346	382 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 657	28 825
Sum finansinntekter		35 657	28 825
Annen finanskostnad		119 279	78 395
Sum finanskostnader		119 279	78 395
Netto finans		-83 622	-49 570
Resultat før skattekostnad		225 724	333 304
Årsresultat		225 724	333 304
Totalresultat		225 724	333 304
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		225 724	333 304
Sum overføringer og disponeringer		225 724	333 304



Organisasjonsnr: 921 501 897
AS THERESESGT 44 OG LAURA
GUNDERSENSGT 6

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 234 000	6 234 000
Sum varige driftsmidler		6 234 000	6 234 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 234 000	6 234 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 492	299 843
Sum fordringer		4 492	299 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		979 357	660 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		979 357	660 281
Sum omløpsmidler		983 849	960 124
SUM EIENDELER		7 217 849	7 194 124
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 800	112 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 800	112 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 367 094	4 141 370
Sum opptjent egenkapital	4 367 094	4 141 370
Sum egenkapital	4 479 894	4 254 170
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 077 652	2 471 294
Øvrig langsiktig gjeld	154 402	154 402
Sum annen langsiktig gjeld	2 232 054	2 625 696
Sum langsiktig gjeld	2 232 054	2 625 696
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	79 352	66 944
Leverandørgjeld	403 276	227 408
Annen kortsiktig gjeld	23 273	19 905
Sum kortsiktig gjeld	505 900	314 258
Sum gjeld	2 737 954	2 939 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 217 849	7 194 124



Organisasjonsnr: 921 501 897
AS THERESESGT 44 OG LAURA
GUNDERSENSGT 6

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5954

AS Theresesg44/L.Gundersensgt6



Velkommen til generalforsamling i AS Theresesg44/L.Gundersensgt6

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 generalforsamlingen:

14. mai 2024 kl. 18:00, Hos Anne Karine Lie - Laura Gundersens Gate 6, 3. etg. .

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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. Fastsettelse av honorarer
7. Anmodning om tillatelse til deling av leilighet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Theresesg44/L.Gundersensgt6



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Jørgen Borge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Velges på generalforsamlingen



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.

Vedlegg

1. 5954 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fremmes på generalforsamling

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse fremmes på generalforsamling



Sak 7

Anmodning om tillatelse til deling av leilighet

Forslag fremmet av:

Cecilie Holm-Bø og Jan Blichfeldt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekt punkt 7.9:

Styret kan ikke uten generalforsamlingens samtykke gi tillatelse til:

«ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i selskapet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold»

Det søkes om samtykke til deling av våre to leiligheter.

Begrunnelse:

I år 2000 kjøpte vi naboileiligheten og søkte styret om å gjøre dette til en leilighet på ca. 130 kvm. Dette ble tatt opp på årsmøtet og godkjent. Vi fjernet deretter en lettvegg mellom 44b og 44a.

Nå er vi begge nær 70 år gamle og ønsker å planlegge for enklere bolig før det oppstår ev. problemer med å komme seg opp fem etasjer pr. trapp.

I den anledning ønsker vi å tilbakeføre leilighetene fra én stor til to mindre, slik de opprinnelig var. Og tilbake til gården slik den var ment å være opprinnelig.

Leilighetene har som før separate innganger og postkasser, samt separate el-målere.

Det eneste som må gjøres for at det igjen skal være to leiligheter er å mure igjen lettveggen, samt dele varmtvannsmålerne på de respektive leiligheter.

Vi har bodd i gården siden 1987 og har hatt det veldig bra her med naboer og strøk, men vi må se i øynene at trappene en dag kan bli en for stor utfordring – så for å være litt på forhånd ønsker vi å legge til rette for å kunne selge oss ut av sameiet innen ikke for mange år.

Styrets innstilling

Styret stemmer for å gi tillatelse til deling.

Forslag til vedtak

Selskapet gir tillatelse til at leilighetene deles.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Velges på generalforsamlingen



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørgen Borge

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1
- Kandidat 2



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Borge	Postboks 1214 Vika
Styremedlem	Helge Fredheim	Laura Gundersens Gate 6
Styremedlem	Finn Erik Kolnes	Thereses Gate 44 B
Styremedlem	Anne Karine Lie	Laura Gundersens Gate 6
Styremedlem	Synnøve Vervik	Thereses Gate 44 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post thereseg44@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Det finnes også nyttig informasjon på hjemmesiden www.th44.no.

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 AS Thereseg44/L.Gundersensgt6

Aksjeselskapet består av 43 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Thereseg44/L.Gundersensgt6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921501897, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 221 375

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Thereseg44/L.Gundersensgt6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I 2023 avholdt selskapet i tillegg til ordinær generalforsamling to ekstraordinære generalforsamlinger

Til behandling på den ekstraordinære generalforsamlingen 28. februar 2023 var om selskapet skulle kjøpe grunnen der selskapet har leid fire parkeringsplasser i en årrekke. Styret vurderte tilgangen til leieplasser som et gode for beboerne og ved salg av grunnen til andre ville tilgangen gå en usikker fremtid i møte. På den ekstraordinære generalforsamlingen ble det besluttet å kjøpe grunnen. Det ble tatt forbehold om oppmåling av arealet. Da det senere viste seg at arealet var noe mindre enn forutsatt, ble kjøpesummen redusert fra 400 000 kroner til 200 000 kroner.

På ordinær generalforsamling ble det gjort en tilføyelse i vedtektene, som gikk ut på å tilføye i punkt 7.9, at deling av leiligheter krever generalforsamlingens samtykke.

På ekstraordinær generalforsamling 28. november 2023 behandlet selskapet om fliser i trappeoppgangene (første etasje) skulle erstattes med nye, og om nye lamper skulle kjøpes inn i forbindelse med oppussingen av trappeoppgangene. Saken kom i kjølvannet av et beboermøte, som var avholdt i forveien, der beboere skulle ha mulighet til å uttale seg om farger i oppgangene. Det var flertall for å gjennomføre begge tiltakene.

Det ble ellers avholdt 10 styremøter gjennom året. Mindre omfattende saker ble behandlet løpende per epost, der styret fant dette forsvarlig.

Vedlikehold

- Etter å ha utsatt prosjektet med å oppgradere trappeoppgangene ble denne prosessen igangsatt 2023. Styret innhentet bistand fra en arkitekt. Den opprinnelige planen var å male trappeoppgangene. Det ble besluttet å endre dekket (fliser) ved inngangspartiet og i tillegg kjøpe inn nye lamper, jf. over.
- Det oppstod en taklekkasje ved et overlysvindu. Feilen viste seg å være mindre omfattende, og denne ble rettet straks uten særlige kostnader.
- Det ble gjennomført service på låsene til alle felles dører.
- Det ble gjennomført en vårdugnad.

Styret informerer eiere og beboere løpende gjennom oppslag på oppslagstavlen, på e-post og ved utdeling av informasjonsbrev. Det finnes også nyttig informasjon på hjemmesiden www.th44.no.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til konsulenthonorar hovedsakelig fra Karl Marius Sveen Design.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 477 949.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Theresesg44/L.Gundersensgt6.

Lån

AS Theresesg44/L.Gundersensgt6 har to lån i husbanken og tre 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS THERESESGT 44 OG LAURA GUNDERSENSGT 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS THERESESGT 44 OG LAURA GUNDERSENSGT 6.

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 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 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 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,



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: 2AZK6-77VZH-ZZJOM-JDN4B-78XEL-E7KKJ



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."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 12:17:47 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 2AZK6-77VZH-ZZJOM-JDN4B-78XEL-E7KKJ

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>

13 av 24

5954 Årsrapport 2024.pdf



AS THERESESGT 44 OG LAURA GUNDERSENSGT 6
ORG.NR. 921 501 897, KUNDENR. 5954

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 304 640	2 314 832	2 304 640	2 335 000
Andre inntekter	3	6 500	3 135	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 311 140	2 317 967	2 305 640	2 336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-10 684	-7 988	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 283	-86 798	-92 000	-97 600
Konsulenthonorar	7	-57 125	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-167 904	-480 897	-798 000	-98 000
Forsikringer		-241 692	-221 763	-245 000	-266 000
Kommunale avgifter	9	-732 658	-596 143	-615 000	-715 000
Parkeringsplasser		0	-10 800	0	0
Energi/fyring		-61 709	-31 379	-25 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 300	-150 839	-160 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-334 110	-200 156	-231 583	-241 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 001 794	-1 935 093	-2 323 913	-1 781 430
DRIFTSRESULTAT		309 346	382 874	-18 273	554 570
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 657	28 825	0	0
Finanskostnader	12	-119 279	-78 395	-90 000	-170 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-83 622	-49 570	-90 000	-170 000
ÅRSRESULTAT		225 724	333 304	-108 273	384 570
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		225 724	0		



AS THERESESGT 44 OG LAURA GUNDERSENSGT 6 ORG.NR. 921 501 897, KUNDENR. 5954

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 233 900	6 233 900
Tomt		100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		6 234 000	6 234 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		221	3 018
Forskuddsbetalte kostnader		3 254	0
Energiavregning	17	1 017	296 825
Driftskonto OBOS-banken		713 889	252 014
Sparekonto OBOS-banken		265 468	408 267
SUM OMLØPSMIDLER		983 849	960 124
SUM EIENDELER		7 217 849	7 194 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	112 800	112 800
Opptjent egenkapital		4 367 094	4 141 370
SUM EGENKAPITAL		4 479 894	4 254 170
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 077 652	2 471 294
Borettsinnskudd	16	154 402	154 402
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 232 054	2 625 696
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 308	19 940
Leverandørgjeld		403 276	227 408
Påløpte renter		13 557	3 317
Påløpte avdrag		65 795	63 628
Annen kortsiktig gjeld	18	-35	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		505 900	314 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 217 849	7 194 124
Pantstillelse	19	8 349 189	8 349 189
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.03.2024
Styret i AS Theresesgt 44 Og Laura Gundersensgt 6

Jørgen Borge/s/	Helge Fredheim/s/	Synnøve Vervik/s/
Finn Erik Kolnes/s/	Anne Karine Lie/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 167 116
Eiendomsskatt	91 324
Parkering	43 200
Bod	3 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 304 640

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

Automatpenger	2 000
Innbetaling for skilt	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	6 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 684.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
Karl Marius Sveen Design	-45 000
Prosjekt forvaltning AS	-10 063
SUM KONSULENTHONORAR	-57 125

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-119 593
Drift/vedlikehold VVS	-24 620
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-400
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 071
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-640
Kostnader dugnader	-4 580
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-167 904

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

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

Eiendomsskatt	-105 500
Vann- og avløpsavgift	-436 453
Feieavgift	-5 610
Renovasjonsavgift	-185 095
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-732 658

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 251
Vaktmestertjenester	-257 098
Renhold ved firmaer	-42 342
Snørydding	-19 566
Andre fremmede tjenester	-1 355
Andre kontorkostnader	-4 884
Gaver	-535
Bank- og kortgebyr	-3 079
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-334 110

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 781
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 201
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	598
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 077
SUM FINANSINTEKTER	35 657

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-16 299
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 265
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 353
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 484
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 878
SUM FINANSKOSTNADER	-119 279

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

Kostpris/Bokf.verdi	1 638 900
Rehabilitering bygg og fasade	6 200 000
Avskrevet tidligere år	-1 605 000
SUM BYGNINGER	6 233 900

Tomten ble overdratt til selskapet i 1978 for kr 0 i vederlag.

Gnr.217/bnr.221 M. flere

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	112 800
fordelt på 47 aksjer à kr 2400.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	112 800

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	3 912 381
Nedbetalt i år	170 954
	-416 665

Husbanken 2

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2005	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	1 466 248
Nedbetalt i år	85 007
	-148 745

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-785 000
Nedbetalt tidligere	221 940
Nedbetalt i år	68 766
	-494 294

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021	-800 000
Nedbetalt tidligere	67 275
Nedbetalt i år	36 756
	-695 969

OBOS-Banken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-400 000
Nedbetalt tidligere	45 862
Nedbetalt i år	32 159
	-321 979

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 077 652
--	-------------------

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-154 402
-----------	----------

SUM BORETTINNSKUDD	-154 402
---------------------------	-----------------

NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

INNETKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-254 338
Fjernvarme	255 355

SUM ENERGIAVREGNING	1 017
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	35
------------	----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35
-----------------------------------	-----------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	154 402
Pantelån	2 077 652
Påløpte avdrag	65 795
TOTALT	2 297 849

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 233 900
Tomt	100
TOTALT	6 234 000



Annenn informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77739609. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 5954 Selskapsnavn: AS Theresesg44/L.Gundersensgt6

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
E-post: oef@obos.no

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