



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 573 129
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS
Forretningsadresse: 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 417 380	1 287 990
Sum inntekter		1 417 380	1 287 990
Kostnader			
Lønnskostnad		37 308	85 257
Annen driftskostnad		636 392	871 050
Sum kostnader		673 701	956 307
Driftsresultat		743 679	331 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 535	5 793
Sum finansinntekter		20 535	5 793
Annen finanskostnad		218 208	146 135
Sum finanskostnader		218 208	146 135
Netto finans		-197 673	-140 342
Resultat før skattekostnad		546 007	191 341
Årsresultat		546 007	191 341
Totalresultat		546 007	191 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		546 007	191 341
Sum overføringer og disponeringer		546 007	191 341



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		792 990	792 990
Sum varige driftsmidler		792 990	792 990
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		792 990	792 990
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 671	30 961
Sum fordringer		24 671	30 961
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 465	1 030 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 465	1 030 807
Sum omløpsmidler		1 389 136	1 061 769
SUM EIENDELER		2 182 126	1 854 759

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 683 681	2 229 688
Sum opptjent egenkapital		-1 683 681	-2 229 688
Sum egenkapital		-1 581 681	-2 127 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 494 144	3 743 732
Øvrig langsiktig gjeld		162 685	162 685
Sum annen langsiktig gjeld		3 656 829	3 906 417
Sum langsiktig gjeld		3 656 829	3 906 417
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 746	1 046
Leverandørgjeld		59 695	63 005
Skyldige offentlige avgifter			2 115
Annen kortsiktig gjeld		5 537	9 863
Sum kortsiktig gjeld		106 978	76 029
Sum gjeld		3 763 807	3 982 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 182 126	1 854 759



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 600761

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 573 129
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS
Forretningsadresse: 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 934 573 129
GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 417 380	1 287 990
Sum inntekter		1 417 380	1 287 990
Kostnader			
Lønnskostnad		37 308	85 257
Annen driftskostnad		636 392	871 050
Sum kostnader		673 701	956 307
Driftsresultat		743 679	331 683
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 535	5 793
Sum finansinntekter		20 535	5 793
Annen finanskostnad		218 208	146 135
Sum finanskostnader		218 208	146 135
Netto finans		-197 673	-140 342
Resultat før skattekostnad		546 007	191 341
Årsresultat		546 007	191 341
Totalresultat		546 007	191 341
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		546 007	191 341
Sum overføringer og disponeringer		546 007	191 341



Organisasjonsnr: 934 573 129
GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS

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

Sum varige driftsmidler		792 990	792 990
-------------------------	--	---------	---------

		792 990	792 990
--	--	---------	---------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

		0	0
--	--	---	---

Sum anleggsmidler		792 990	792 990
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

		0	0
--	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		24 671	30 961
----------------	--	--------	--------

		24 671	30 961
--	--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		1 364 465	1 030 807
-------------------	--	-----------	-----------

kontanter og lignende		1 364 465	1 030 807
-----------------------	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		1 389 136	1 061 769
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 182 126	1 854 759
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

		102 000	102 000
--	--	---------	---------

Annen innskutt egenkapital		0	0
----------------------------	--	---	---

Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
--------------------------	--	---------	---------

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 683 681	2 229 688
Sum opptjent egenkapital	-1 683 681	-2 229 688
Sum egenkapital	-1 581 681	-2 127 688
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 494 144	3 743 732
Øvrig langsiktig gjeld	162 685	162 685
Sum annen langsiktig gjeld	3 656 829	3 906 417
Sum langsiktig gjeld	3 656 829	3 906 417
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 746	1 046
Leverandørgjeld	59 695	63 005
Skyldige offentlige avgifter		2 115
Annen kortsiktig gjeld	5 537	9 863
Sum kortsiktig gjeld	106 978	76 029
Sum gjeld	3 763 807	3 982 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 182 126	1 854 759



Organisasjonsnr: 934 573 129
GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5435
Gamle Kjelsåsvei 50 AS



Velkommen til generalforsamling i Gamle Kjelsåsvei 50 AS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juni kl. 09:00 og lukker 21. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5435>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Gamle Kjelsåsvei 50 AS



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

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lorentz Even Hermansen er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Endre Larsplass

Nominasjon til styremedlem i borettslaget.

Mitt navn er Endre, og jeg har vært beboer i borettslaget i 3.5 år. Jeg ønsker nå å bidra mer til fellesskapet ved å engasjere meg i styret.

Som styremedlem vil jeg arbeide for at vi får til jevnlige møter hvor viktige saker kan settes på dagsorden og diskuteres i fellesskap. Jeg mener at åpen dialog og regelmessige møter er en nøkkel til et velfungerende borettslag hvor alle beboere føler seg hørt og ivaretatt.

Til daglig jobber jeg som konsulent i et av de store revisjonshusene, og jeg har solid kompetanse innen økonomi, finans og regnskap, samt erfaring med å gjøre gode økonomiske beslutninger. Denne kompetansen vil borettslaget kunne dra nytte av.

Jeg håper på deres støtte og ser frem til muligheten til å bidra til et godt bomiljø for oss alle.



Med vennlig hilsen,

Endre

- Panumathi Tharmakulasingam



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lorentz Even Hermansen	Marsveien 2 B
Styremedlem	Rune Bjerke	Marsveien 2 B
Styremedlem	Panumathi Tharmakulasingham	Marsveien 2

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 Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Aksjeselskapet består av 10 leiligheter knyttet til aksjer. Gamle Kjelsåsvei 50 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934573129, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

73 423

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

Gamle Kjelsåsvei 50 AS 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

Styrets arbeid, 2023

I likhet med året før har 2023 vært et rolig år i Gamle Kjelsåsvei 50 A/S. Det er ikke gjennomført store arbeider, og styret har kunnet styre basert på vedtak som allerede er gjort.

Som vi nevnte allerede for et år siden, så styret seg nødt til å skifte alarmleverandør etter klager fra et flertall av beboerne. De hadde sluttet å bruke alarmen etter falske alarmer forårsaket av dårlig fungerende røykvarslere. Styret kunne ikke ta ansvaret for å beholde et ikke-fungerende opplegg for innbrudds- og brannvarsling.

Som kjent har vi en liste over arbeider som skal gjennomføres. Det som kanskje er mest presserende er å få på plass en redskaps- og sykkelbod. Etter at bydelen en stund har håndhevet spesielt strenge regler for Nordre Aker – trolig fordi utbyggere ikke alltid har fulgt reglene – ser det nå ut til at vi kan få grønt lys for å bygge en slik bod. Bodene er tenkt plassert i bakkant av garasjene langs Gamle Kjelsåsvei, og den er tenkt gravd ned i terrenget slik at taket ikke blir høyere enn nåværende garasjetak. Det er fortsatt noen detaljer som må avklares med Plan- og bygningsetaten før vi kan sette i gang med byggingen. Blant annet er det en regel som er problematisk å følge: En slik bod kan ikke stå mindre enn én meter fra eksisterende bygg. Det vil si at det må være én meters mellomrom mellom garasjenes bakvegg og boden, og det er upraktisk på mange måter. Håpet er å få en dispensasjon fra denne regelen uten å måtte gjennomgå en langvarig og strevsom søknadsprosess.

Styret mener videre at jobben med å utbedre balkongene, det vil si å fjerne nåværende fliser, legge membran og flislegge på nytt, kan bli stående på venteliste enda et år. Problemet med balkongene er først og fremst estetisk – kantene er stygge, og noe av pussen skaller av. Problemet svekker ikke balkongene, og da mener styret at vi kan la det arbeidet bero enda en tid.

For et år siden nevnte vi muligheten for å bruke taket vårt til solceller for å produsere egen strøm. Det viser seg at de fleste eksperter råder oss til å skynde oss langsomt; fortsatt er det svært usikkert hvor mye det er å tjene på et slikt tiltak, altså hvor lang tid det vil ta å tjene inn en slik investering. Styret velger derfor å avvente.

For styret i Gamle Kjelsåsvei 50 A/S

Lorentz Hermansen, styreleder



Gamle Kjelsåsvei 50 AS

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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 000 til ordinært vedlikehold.

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 Gamle Kjelsåsvei 50 AS.

Lån

Gamle Kjelsåsvei 50 AS har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og forretningslokale fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GAMLE KJELSÅSVEI 50 AS.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EDD0D0-XWE3V-1VNZH-DUFYQ-ZECTC-2PVM5



Gamle Kjelsåsvei 50 AS

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 417 380	1 287 990	1 415 000	1 478 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 417 380	1 287 990	1 415 000	1 478 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 308	-52 257	-64 500	-5 000
Styrehonorar	4	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	5	-14 774	-14 384	-10 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-93 653	-90 038	-91 000	-99 000
Konsulenthonorar	6	-7 738	-371	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-130 437	-314 008	-320 000	-175 000
Forsikringer		-43 546	-38 868	-43 000	-48 000
Kommunale avgifter	8	-26 385	-34 357	-37 000	-40 000
Energi/fyring		-154 107	-172 792	-130 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 065	-90 181	-94 000	-102 000
Andre driftskostnader	9	-69 688	-116 051	-77 000	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-673 701	-956 307	-904 500	-758 000
DRIFTSRESULTAT		743 679	331 683	510 500	720 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 535	5 793	0	0
Finanskostnader	11	-218 208	-146 135	-177 500	-230 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-197 673	-140 342	-177 500	-230 000
ORD.RESULTAT FØR SKATT		546 007	191 341	333 000	490 000
Skattekostnad	12	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		546 007	191 341	333 000	490 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		546 007	191 341		



Gamle Kjelsåsvei 50 AS

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	592 990	592 990
Tomt		200 000	200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		792 990	792 990
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 891
Forskuddsbetalte kostnader		24 671	23 070
Driftskonto OBOS-banken		771 895	453 277
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	860
Sparekonto OBOS-banken		592 570	576 671
SUM OMLØPSMIDLER		1 389 136	1 061 769
SUM EIENDELER		2 182 126	1 854 759
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	102 000	102 000
Udekket tap	15	-1 683 681	-2 229 688
SUM EGENKAPITAL		-1 581 681	-2 127 688
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 494 144	3 743 732
Annen langsiktig gjeld	17	162 685	162 685
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 656 829	3 906 417
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 537	4 959
Leverandørgjeld		59 695	63 005
Skyldige offentlige avgifter		0	2 115
Påløpte renter		20 947	1 046
Påløpte avdrag		20 799	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 904
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 978	76 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 182 126	1 854 759
Pantstillelse	18	6 562 685	6 562 685



Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Garantiansvar 0 0

Oslo, 16.05.2024
Styret i Gamle Kjelsåsvei 50 AS

Lorentz Even Hermansen /s/ Rune Bjerke /s/ Panumathi Tharmakulasingam /s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt lingingsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



Gamle Kjelsåsvei 50 AS

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lokaler	711 336
Felleskostnader	562 896
Utomhus	97 356
Garasjeleie	41 616
Parkeringsleie	6 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 419 468

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 417 380

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 610
Refusjon sykepenger	302
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 308

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 33 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 774.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 738
SUM KONSULENTHONORAR	-7 738

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 424
Drift/vedlikehold elektro	-63 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 838
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-130 437

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



Gamle Kjelsåsvei 50 AS

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 831
Vann- og avløpsavgift	4 415
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-10 694
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-26 385

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-4 457
Vaktmestertjenester	-45 000
Vakthold	-11 750
Andre fremmede tjenester	-1 840
Andre kontorkostnader	-253
Bank- og kortgebyr	-2 219
Velferdskostnader	-4 170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 688

NOTE: 10

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 430
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 597
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	358
Andre renteinntekter	1 151
SUM FINANSINNEKTER	20 535

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-218 198
Renter på leverandørgjeld	-10
SUM FINANSKOSTNADER	-218 208



Gamle Kjelsåsvei 50 AS

NOTE: 12

SKATTEKOSTNAD

Årets betalbare skatt fremkommer slik:

Resultat før skattekostnad	546 007
+/- permanente forskjeller	0
+/- endring i midlertidige forskjeller	-546 007
GRUNNLAG FOR BETALBAR SKATT	0

Betalbar skatt 22% 0

Midlertidige forskjeller:

	2022	2023	Endring
Anleggsmidler	-26 678	-26 678	0
Fremførbart underskudd	-2 622 401	-2 076 394	-546 007
SUM MIDLERTIDIGE FORSKJELLER	-2 649 079	-2 103 072	-546 007

Utsatt skatt/skattefordel basert på 22 % -582 797 -462 676 -120 122

Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel.

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 592 990

SUM BYGNINGER 592 990

Tomten eies av selskapet, og utgjør gnr. 73, bnr. 423 i Oslo kommune.

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 102 000, og er fordelt på 12 aksjer pålydende kr 8 500.

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.



Gamle Kjelsåsvei 50 AS

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2013

-6 239 613

Nedbetalt tidligere

2 495 881

Nedbetalt i år

249 588

-3 494 144

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 494 144

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Aksjonærobligasjon

-162 685

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-162 685

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Aksjonærobligasjon

162 685

Pantelån

3 494 144

Påløpte avdrag

20 799

TOTALT

3 677 628

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

Bygninger

592 990

Tomt

200 000

TOTALT

792 990



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606535. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Takrehabilitering	
2016	Nytt rekkverk ved trappen ved A-oppgang	
2015	Vedlikehold av balkonger	
2015	Betongarbeid garasje - vannlekkasje	
2013	Maling av oppgang og vaskerom	
2012	Markiser til alle balkonger	Montert markiser på alle balkonger i boenhetene med motor. Kostnad: 150 500,- + 30 500 for motering av motor.
2012	Utomhusarbeid	Utomhusarbeider: - Oppretting av rekkverk - Utbedring av gangveier - Bed og plantearbeid
2009 - 2010	Nye balkonger og garasjer	Pristilbud på ca 211 000,- - Finansieres av oppsparte midler. Deler av kostnaden skal dekkes av næringsdelen (ICA) Det skal oppføres nye balkonger og garasjer. Utområdet foran Ica skal oppgraderes PROBYGG er hyret inn som prosjektleder, og BB Entreprenør AS
2004	Flislagt kjeller, malt kjeller og oppgan	
2003	Våtromsrehabilitering	Kostnadsramme på ca 2,4 mill.
2003 - 2004	Skiftet stigeledning i elektrisk anlegg	
1999	Taket ble lagt om og isolert	
1998	Vinduer og verandadører ble skiftet	
1993	Ytterveggene ble spekket om	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.06.24

Selskapsnummer: 5435 Selskapsnavn: Gamle Kjelsåsvei 50 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lorentz Even Hermansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Endre Larsplass

Panumathi Tharmakulasingam



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.