



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 475 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS OBSERVATORIEGATEN 10
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 152 837	4 110 001
Sum inntekter		4 152 837	4 110 001
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	253 230
Annen driftskostnad		3 200 568	3 088 694
Sum kostnader		3 462 998	3 341 924
Driftsresultat		689 839	768 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 132	7 149
Sum finansinntekter		3 132	7 149
Annen finanskostnad		336 384	402 403
Sum finanskostnader		336 384	402 403
Netto finans		-333 252	-395 254
Ordinært resultat før skattekostnad		356 587	372 824
Ordinært resultat etter skattekostnad		356 587	372 824
Årsresultat		356 587	372 824
Totalresultat		356 587	372 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		356 587	372 824
Sum overføringer og disponeringer		356 587	372 824



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 626 000	1 626 000
Sum varige driftsmidler		1 626 000	1 626 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 626 000	1 626 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			3 094
Andre fordringer		301 650	231 606
Sum fordringer		301 650	234 700
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 399 288	1 528 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 399 288	1 528 865
Sum omløpsmidler		1 700 938	1 763 565
SUM EIENDELER		3 326 938	3 389 565

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		1 090 000	1 090 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 090 000	1 090 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 520 536	13 877 123
Sum opptjent egenkapital		-13 520 536	-13 877 123
Sum egenkapital		-12 430 536	-12 787 123
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 421 392	14 925 258
Øvrig langsiktig gjeld		1 000 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 421 392	15 925 258
Sum langsiktig gjeld		15 421 392	15 925 258
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 936	1 876
Leverandørgjeld		255 026	185 864
Annen kortsiktig gjeld		79 120	63 690
Sum kortsiktig gjeld		336 082	251 430
Sum gjeld		15 757 474	16 176 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 326 938	3 389 565



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429951

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 475 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS OBSERVATORIEGATEN 10
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 930 475 432
AS OBSERVATORIEGATEN 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 152 837	4 110 001
Sum inntekter		4 152 837	4 110 001
Kostnader			
Lønnskostnad		262 430	253 230
Annen driftskostnad		3 200 568	3 088 694
Sum kostnader		3 462 998	3 341 924
Driftsresultat		689 839	768 078
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 132	7 149
Sum finansinntekter		3 132	7 149
Annen finanskostnad		336 384	402 403
Sum finanskostnader		336 384	402 403
Netto finans		-333 252	-395 254
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		356 587	372 824
Årsresultat		356 587	372 824
Totalresultat		356 587	372 824
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		356 587	372 824
Sum overføringer og disponeringer		356 587	372 824



Organisasjonsnr: 930 475 432
AS OBSERVATORIEGATEN 10

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 626 000	1 626 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 626 000	1 626 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		301 650	3 094
Sum fordringer		301 650	231 606
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 399 288	1 528 865
Sum omløpsmidler		1 700 938	1 763 565
SUM EIENDELER		3 326 938	3 389 565
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		1 090 000	1 090 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		1 090 000	1 090 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	13 520 536	13 877 123
Sum opptjent egenkapital	-13 520 536	-13 877 123
Sum egenkapital	-12 430 536	-12 787 123
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 421 392	14 925 258
Øvrig langsiktig gjeld	1 000 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 421 392	15 925 258
Sum langsiktig gjeld	15 421 392	15 925 258
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 936	1 876
Leverandørgjeld	255 026	185 864
Annen kortsiktig gjeld	79 120	63 690
Sum kortsiktig gjeld	336 082	251 430
Sum gjeld	15 757 474	16 176 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 326 938	3 389 565



Organisasjonsnr: 930 475 432
AS OBSERVATORIEGATEN 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

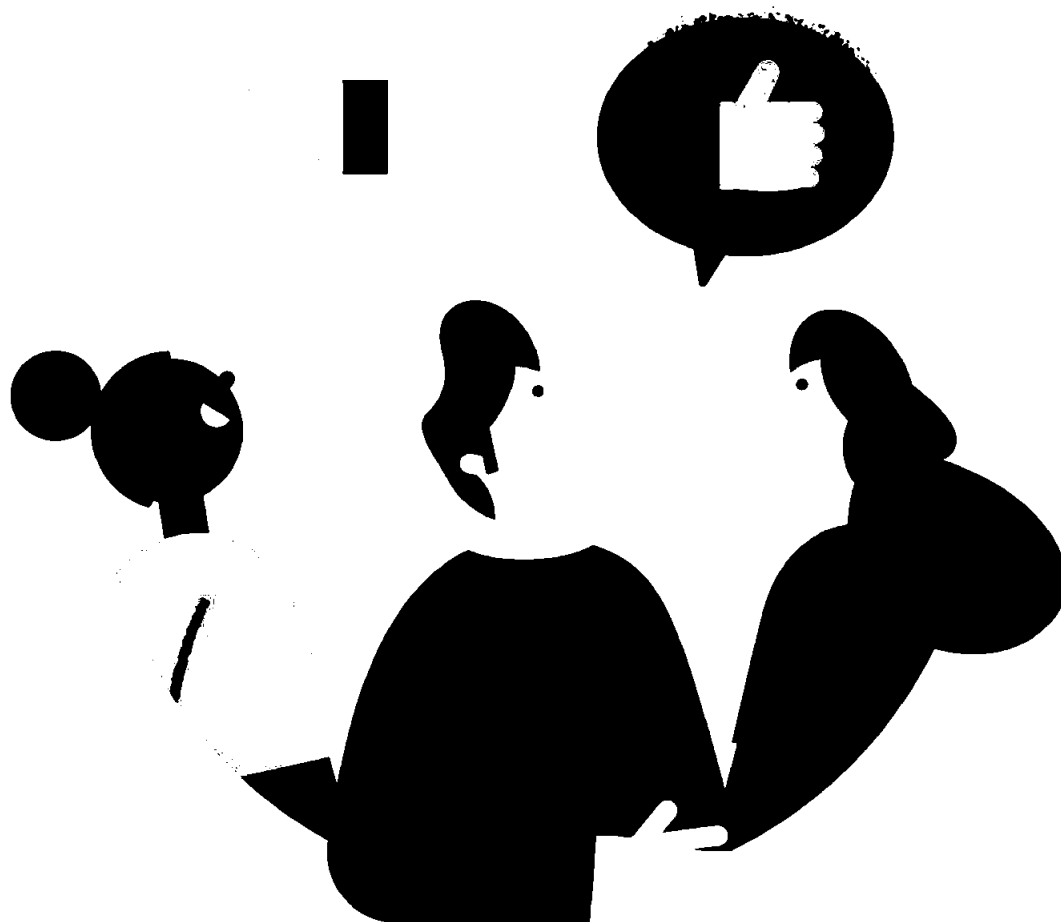
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7259 AS Observatoriegaten 10





Til aksjonærene i AS Observatoriegaten 10

Velkommen til generalforsamling, 25 Mai 2022. Felix Konferanssenter, Bryggetorget 3 (Aker Brygge). kl 1800

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Observatoriegaten 10 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i AS Observatoriegaten 10
avholdes 31. mai, Felix Konferanssenter, Bryggetorget 3 (Aker Brygge), kl 1800**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Salg av fellesareal (felleskjøkken)
- B) Individuell Nedbetaling (IN) ordning

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 23.05.2022
Styret i AS Observatoriegaten 10

Bjørn Horsdal Lars Holterud Aarsnes Kristian Nilsson Linda Synnøve Sørby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Horsdal	Observatoriegata 10
Styremedlem	Lars Holterud Aarsnes	Observatoriegata 10
Styremedlem	Kristian Nilsson	Observatoriegata 10
Styremedlem	Linda Synnøve Sørby	Ringstien 5
Varamedlem	Jostein Finserås	Observatoriegata 10
Varamedlem	Henrik Mikael Rode	Observatoriegata 10

Valgkomiteen

John Larsen Grøttinglia 40

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om AS Observatoriegaten 10

Aksjeselskapet består av 108 leiligheter knyttet til aksjer. AS Observatoriegaten 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930475432, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Observatoriegata 10

Gårds- og bruksnummer:

209 248

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

AS Observatoriegaten 10 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er PWC.



Styrets arbeid

1. BALKONGPROSJEKTET

Balkongprosjektet blir omsider en realitet. Saken har vært behandlet på flere generalforsamlinger og blitt orientert om i en rekke informasjonsskriv. Denne orientering tar seg derfor ikke for saken bakgrunn og historikk, men fokuserer på sakens utvikling siden ekstraordinær generalforsamling 3-10. november 2021 hvor aksjeborettslaget vedtok å oppføre balkonger mot gate og bakgård under nye forutsetninger.

I tråd med vedtaket har vi engasjert Arkitekt Magnus Fjordstad AS som ansvarlig søker, AS Balkongbygg som totalentreprenør og OBOS Prosjekt AS som byggherres representant/prosjektleder for byggetiltakene. Arbeidene med montasje av balkonger mot gateside er godt i gang (byggesaksnr. 202005434) og vil pågå store deler av mai, juni og juli. OBOS Prosjekt holder i oppfølging av fremdrift, kvalitet og kommunikasjon. Styret er delaktige i de fleste byggemøter og fellesbefaringer. Vårt overordnede inntrykk er at tiltaket går i tråd med planen til tross for kompleksiteten med mange interessenter/beboere. Kommunikasjonen fra entreprenør og prosjektleder er et område vi jobber med å forbedre. Blant annet har vi forespurt en mer detaljert fremdriftsplan for hver enkelt leilighet. Vi setter stor pris på tålmodigheten til alle aksjonærer og beboere i byggeperioden.

Når det gjelder balkonger mot bakgård (byggesaksnr. 202006915) er tiltaket satt på vent inntil endelig avgjørelse av ny klagesak hos myndighetene. Her følger en kort oppsummering. Tidligere klagesak ble avgjort av Statsforvalteren 24.09.2021, som vedtok at tidligere klage ikke førte frem, er endelig og kan ikke påklages videre gitt opplysningene i saken. Den 28.10.2021 påklaget de klagende avgjørelsen og begrunner dette med nye opplysninger fra byggetiltaket mot gateside. Den 03.11.2021 sendte Plan- og Bygningsetaten ny klage videre til Statsforvalter for vurdering. Styret har vært i kontakt med Statsforvalteren for å avklare status på vurderingen og fikk der opplyst at saken fortsatt ikke er tatt til ny vurdering. Styret har anmodet Statsforvalteren om å prioritere behandling av denne klagesak da den tidligere har vært til behandling.

Styret følger opp begge tiltak aktivt og ser frem til å komme i mål etter snart 5 års arbeid.

2. INDIVIDUELL NEDBETALING (IN) -ORDNING

Styret har jobbet med OBOS og funnet ut at vi kan få til en IN-ordning for aksjeselskapet. Det vil si andelseiere nedbetale hele eller deler av fellesgjelden sin når de selv måtte ønske og dermed ha individuelle lån (og rentekostnader) uavhengig av det aksjelaget tidligere har hatt. Privatpersoner får typisk en bedre rentesats av banker enn det et aksjelag (bedrifter) kan få, så her kan det spares mye penger for den enkelte. IN-ordning må vedtas ved simpelt flertall på generalforsamling. Styret anbefaler denne ordning, se sak 5 B.

3. BRANNTÉKNISK TILSTANDSANALYSE, ORIENTERINGSPLAN OG RØMMNINGSPLAN

Styret har fått en brannteknisk tilstandsanalyse av Norsk Brannvern, etterfulgt av oppdatert orienteringsplan og rømningsplan. Det er nå satt opp rømningsplaner i alle etasjer.

4. OPPGRADERT ÅPNING FOR PAPIRCONTAINER

Papircontainer i Observatoriegata har blitt oppgradert med nye åpning i henhold til krav fra Oslo Kommune. Det nye systemet har ført til å containerne mye sjeldnere er fulle og fører til bedre utnyttelse da papp må pakkes til det tar mindre volum. Dette er et miljøvennlig tiltak som også hindrer overfylte papircontainere.

5. NY PORTTELEFON FRA DEFIGO

Nytt porttelefonisystem for OB10 har blitt installert fra leverandøren Defigo og tillater eiere / bruker av leilighet å låse opp dør ved bruk av app og mobil, i tillegg til tidligere nøkkelbrikker. Dette gjør det enklere å slippe inn venner og bekjente om man ikke er hjemme, eller å styre hvem som skal ha adgang til OB10.

6. GJENNOMGANG AV SERVICEAVTALER

Styret har brukt mye tid på å gjennomgå og få oversikt over service avtaler med forskjellige tilbydere. Vi har også jobbet med å redusere kostnader og få fastpris på tjenester vi benytter oss av ofte (for eksempel vaktmester, rydding/bortkjøring av søppel, vekter, rengjøring) og fått redusert forretningsførerhonoraret som betales til OBOS.

7. NABOBRÅK

I det foregående året har det vært betraktelig mindre meldinger om bråk i bygget eller klager på beboere, særlig når det gjelder festbråk nattestid. Dette viser at varselordning med mulighet for å tilkalle vekter (på beboer sin regning) antas å ha vært vellykket.

8. SYKKELPARKERING

Styret har startet prosessen med å se på sykkelparkering, men det er satt på vent inntil balkongprosjektet er ferdigstilt. Dette vil bli tatt opp igjen utover høsten 2022.



9. UTEOMRÅDER MOT OBSERVATORIEGATA OG HANSTEENS GATE

Styret har organisert beskjæring av hekk og påfyll av bark for den fine hekken mot både Hansteens gate og Observatoriegata. Denne hekken har bidratt til mindre problemer med for eksempel tagging slik som var et problem tidligere. Styret har også fått beskjært kirsebærtre ved hovedinngangen.

10. Bakgård – rydding og beplantning

Styret har fått en opprydding i sykler og passer kontinuerlig på at vaktmester rydder opp og fjerner skrot og avfall fra bakgården. Styret har også ordnet beplantning av blomster i bakgård med fine og værharde blomster som skal klare seg med mindre sol.

11. Avtale med skadedyrfirma

Styret har inngått avtale med skadedyrfirma (Pelias) for jevnlig inspeksjoner/behandlinger (4 ganger årlig) da beboer har rapportert om å ha sett rotter i (bakgården) av Observatoriegata 10.

12. OPPGRADERING AV HEISANLEGG

Heisene i bygget er i svært hyppig bruk det ble i fjor funnet flere større regelverksavvik som ført til et større utbedrings og vedlikeholdsarbeid (basert på punkter fra plan og bygningsetatens sikkerhetskontroll) av heisene i Observatoriegata 10. Dette arbeidet er for å sikre at heisene er godkjente og er nå i henhold til sikkerhetsstandarder fra Plan og Bygg. Arbeidene ble utført av Kone.

13. BELYSNING GANG

Styret har fulgt opp mot leverandør av belysning i gangene for å utskifte alle defekte lys uten ekstra kostnad. Flere av belysningspunktene har hatt en produksjonsfeil som gjør at de bråker, vi ber beboere informere styret om de observerer flere.

14. SKROT / SØPPEL / TAGGING

Det oppleves stadig hensetting av søppel i fellesområder og utenfor avfallscontainerne. Styret ønsker å minne om at det ikke er tillatt å hensette ting og søppel i fellesområdene og ber om at beboerne vil etterleve dette. Dette fører til merkostnader for beboere da styret må leie inn vaktmester for å kjøre vekk skrot så det ikke samler seg opp. På den positive siden, har det har ikke vært noen problemer med tagging.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 152 837

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 462 998

Resultat

Årets resultat på kr 356 587 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 364 000

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 631. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Observatoriegaten 10.



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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



Til generalforsamlingen i AS Observatoriegaten 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Observatoriegaten 10s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

.....
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - AS Observatoriegaten 10



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 12. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor





AS OBSERVATORIEGATEN 10
ORG.NR. 930 475 432, KUNDENR. 7259

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 710 384	3 666 187	4 072 000	4 205 000
Innbetalinger		0	55	0	0
Andre inntekter	3	442 453	443 759	419 780	805 608
SUM DRIFTSINTEKTER		4 152 837	4 110 001	4 491 780	5 010 608
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-23 230	-32 430	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-7 545	-12 344	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-141 960	-157 953	-140 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-49 464	-689	-60 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-636 169	-1 181 281	-1 170 000	-364 000
Forsikringer		-219 369	-113 618	-120 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-523 892	-516 081	-521 800	-536 000
Energi/fyring	10	-941 856	-373 464	-723 000	-990 000
TV-anlegg/bredbånd		-470 014	-462 153	-465 000	-480 000
Andre driftskostnader	11	-210 299	-271 112	-299 800	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 462 998	-3 341 924	-3 770 030	-3 084 000
DRIFTSRESULTAT		689 839	768 078	721 750	1 926 608
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 132	7 149	0	0
Finanskostnader	13	-336 384	-402 403	-339 000	-344 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-333 252	-395 254	-339 000	-344 000
ÅRSRESULTAT		356 587	372 824	382 750	1 582 608
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		356 587	372 824		

AS OBSERVATORIEGATEN 10
ORG.NR. 930 475 432, KUNDENR. 7259



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 463 400	1 463 400
Tomt		162 600	162 600
SUM ANLEGGSMIDLER		1 626 000	1 626 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		47 649	26 134
Kundefordringer		0	3 094
Forskuddsbetalte kostnader		254 001	235 007
Andre kortsiktige fordringer		0	-29 535
Driftskonto OBOS-banken		300 600	132 557
Sparekonto OBOS-banken		1 098 688	1 396 308
SUM OMLØPSMIDLER		1 700 938	1 763 565
SUM EIENDELER		3 326 938	3 389 565
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	1 090 000	1 090 000
Udekket tap	16	-13 520 536	-13 877 123
SUM EGENKAPITAL		-12 430 536	-12 787 123
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 421 392	14 925 258
Annen langsiktig gjeld	18	1 000 000	1 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 421 392	15 925 258
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 655	47 960
Leverandørgjeld		255 026	185 864
Påløpte renter		1 936	1 876
Annen kortsiktig gjeld	19	29 465	15 730
SUM KORTSIKTIG GJELD		336 082	251 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 326 938	3 389 565
Pantstillelse	20	19 000 000	19 000 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2022
Styret i AS Observatoriegaten 10

Bjørn Horsdal

Lars H. Aarsnes

Kristian Nilsson

Linda S Sørby

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 312 576
Kabel-tv	381 600
Garasjeleie	14 160
Eiendomsskatt	2 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 710 384

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	407 331
Automatpenger	3 300



Innflytningsgebyr	15 000
Regnskapskorrigeringer	84
Leieinntekt	1 738
Inntektsført tidligere avsatt beløp - ventiler.	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	442 453

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

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 2020/2021, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket styremøtemat for kr 9 935, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 545.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
OBOS Prosjekt AS	-11 577
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 356
Arkitekt Magnus Fjogstad AS	-30 281
SUM KONSULENTHONORAR	-49 464

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Erichsen & Horgen AS	-33 600
OBOS Prosjekt AS	-21 372
Oslo Kommune - Førstegangsvedtak	-42 130
TT-Teknikk - ventilasjonsrens	-92 438
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-189 540
Drift/vedlikehold bygninger	-29 969
Drift/vedlikehold VVS	-13 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 525
Drift/vedlikehold heisanlegg	-264 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 786
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 998
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 250
Egenandel forsikring	-40 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-636 169



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 060
Vann- og avløpsavgift	-275 064
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-246 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-523 892

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-75 349
Fjernvarme	-866 507
SUM ENERGI / FYRING	-941 856

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-578
Vaktmestertjenester	-86 826
Vakthold	-1 798
Renhold ved firmaer	-86 042
Andre fremmede tjenester	-14 330
Trykksaker	-1 801
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 935
Andre kontorkostnader	-3 157
Porto	-1 655
Bank- og kortgebyr	-4 177
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 299

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 380
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	704
Andre renteinntekter	48
SUM FINANSINNTEKTER	3 132

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-336 161
Renter på leverandørgjeld	-223
SUM FINANSKOSTNADER	-336 384

NOTE: 14

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1951 1 463 400

SUM BYGNINGER 1 463 400

Tomten ble kjøpt i 1951.

Gnr.209/bnr.248

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 1 090 000, fordelt på 109 aksjer à kr 10 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016

-15 798 317

Nedbetalt tidligere

873 059

Nedbetalt i år

503 866

-14 421 392

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -14 421 392

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-1 000 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 000 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt forsikringsbeløp til inntektsføring eller utbetaling.

-29 535

Purregebyr

70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -29 465

NOTE: 20



PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 421 392
TOTALT	14 421 392

Bygninger	1 463 400
Tomt	162 600
TOTALT	1 626 000



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649401. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Oppgradering av bakgård	Nytt bakgårdsinteriør. Entreprenør Arkitekt Espen Egeland
2018 - 2018	Oppgradering av belysning	Oppgradering av belysning i trappeganger og korridorer, samt nødlis i kjeller og på loft. Entreprenør Alpha Elektro AS
2017 - 2017	Legging av vanntett membran	Ny vanntett membran lagt over hele bakgårdsarealet ifm utleie av garasjearealet.
2016 - 2016	Rehabilitering fasader/gavler	Ytterpuss og isolasjon skiftet for hele fasaden på for- og bakside. Entreprenør: Murmester Nils Berg AS
2016 - 2016	Oppgradering av uteareal mot gate	Beplantning og oppgradering av gårdens forhageareal mot Observatoriegaten og Hansteens gate. Entreprenør: Conservo
2015 - 2016	Nedsenkede søppelcontainere	Fasadebelysning montert. Nedsenkede containere for husholdningssøppel og papir etablert på gårdens areal på gateplan i Observatoriegaten. Entreprenør: Conservo
2014 - 2014	Rehabilitering av bodareal	Alle boder i kjeller skiftet til stål boder. Bodarealet utvidet. Entreprenør: Polygon
2012 - 2012	Lamper, callinganlegg	lamper i fellesarealer og callinganlegg skiftet.
2012 - 2012	Kontroll elektrisk anlegg	Kontrollert el.installasjoner i fellesarealer og ca. halparten av leilighetene. Stort sett OK. Påviste mangler utbedret.
2010 - 2010	Baderomsrehabilitering, inkl. ny soil	Prosjektledelse: OPAS
2010 - 2010	skiftet 14 brannskap	Entreprenør: Brødr. Bastiansen
2009 - 2011	Heisrehabilitering	Heisenes tekniske utstyr skiftet, beholdt heisstol. én heis i 2009, den andre i 2011



21

AS Observatoriegaten 10

2009 - 2009 Nye vaskemaskiner og
tørketromler



7259 AS Observatoriegaten 10

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.