



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 317 967	2 382 816
Sum inntekter		2 317 967	2 382 816
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 786 763	2 658 875
Sum kostnader		1 935 093	2 807 205
Driftsresultat		382 874	-424 389
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 825	25 762
Sum finansinntekter		28 825	25 762
Annen finanskostnad		78 395	49 257
Sum finanskostnader		78 395	49 257
Netto finans		-49 570	-23 495
Ordinært resultat før skattekostnad		333 304	-447 884
Ordinært resultat etter skattekostnad		333 304	-447 884
Årsresultat		333 304	-447 884
Totalresultat		333 304	-447 884
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 304	-447 884
Sum overføringer og disponeringer		333 304	-447 884



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		299 843	89 825
Sum fordringer		299 843	89 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 281	754 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 281	754 603
Sum omløpsmidler		960 124	844 429
SUM EIENDELER		7 194 124	7 078 429

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 800	112 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 800	112 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 141 370	3 808 066
Sum opptjent egenkapital		4 141 370	3 808 066
Sum egenkapital		4 254 170	3 920 866
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 471 294	2 894 576
Øvrig langsiktig gjeld		154 402	154 402
Sum annen langsiktig gjeld		2 625 696	3 048 978
Sum langsiktig gjeld		2 625 696	3 048 978
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 944	54 636
Leverandørgjeld		227 408	32 602
Annen kortsiktig gjeld		19 905	21 347
Sum kortsiktig gjeld		314 258	108 584
Sum gjeld		2 939 954	3 157 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 194 124	7 078 429



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 583293

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.07.2023



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

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 317 967	2 382 816
Sum inntekter		2 317 967	2 382 816
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 786 763	2 658 875
Sum kostnader		1 935 093	2 807 205
Driftsresultat		382 874	-424 389
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 825	25 762
Sum finansinntekter		28 825	25 762
Annen finanskostnad		78 395	49 257
Sum finanskostnader		78 395	49 257
Netto finans		-49 570	-23 495
Ordinært resultat før skattekostnad		333 304	-447 884
Ordinært resultat etter skattekostnad		333 304	-447 884
Årsresultat		333 304	-447 884
Totalresultat		333 304	-447 884
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		333 304	-447 884
Sum overføringer og disponeringer		333 304	-447 884



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

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		299 843	89 825
Sum fordringer		299 843	89 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 281	754 603
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 281	754 603
Sum omløpsmidler		960 124	844 429
SUM EIENDELER		7 194 124	7 078 429
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	4 141 370	3 808 066
Sum opptjent egenkapital	4 141 370	3 808 066
Sum egenkapital	4 254 170	3 920 866
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 471 294	2 894 576
Øvrig langsiktig gjeld	154 402	154 402
Sum annen langsiktig gjeld	2 625 696	3 048 978
Sum langsiktig gjeld	2 625 696	3 048 978
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	66 944	54 636
Leverandørgjeld	227 408	32 602
Annen kortsiktig gjeld	19 905	21 347
Sum kortsiktig gjeld	314 258	108 584
Sum gjeld	2 939 954	3 157 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 194 124	7 078 429



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 2023

5954 AS Theresesg44/L.Gundersensgt6





Til aksjonærene i AS Theresesg44/L.Gundersensgt6

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 på OsloMet, Gerd Wangs auditorium, Eva Balkes hus: S141, Pilestredet 48.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Theresesg44/L.Gundersensgt6 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 Theresesg44/L.Gundersensgt6
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 på OsloMet,
Gerd Wangs auditorium, Eva Balkes hus: S141, Pilestredet 48**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post theresesg44@styrerommet.no. Selskapets hjemmeside er www.th44.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Theresesg44/L.Gundersensgt6

Aksjeselskapet består av 43 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Theresesg44/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 Theresesg44/L.Gundersensgt6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I 2022 ble det avholdt ordinær generalforsamling, i tillegg til ni styremøter gjennom året. Enkelt saker er håndtert løpende.

Utover å sørge for løpende drift og vedlikehold vil styret fremheve følgende:

Vedlikehold

- Malingsarbeider
Styret igangsatte i 2021 arbeider med å male brannbalkonger. Arbeidene ble gjenopptatt sommeren 2022. I tillegg ble rekkverk til franske og vanlige balkonger malt samt nye vinduer utvendig.
- Døren til takterrassen mellom 44B og 44C er byttet ut.
- Rørleggersentralen
Selskapet v/ styret tegnet i 2021 avtale med Rørleggersentralen for gjennomgang av det rørtekniske. Ved en gjennomgang ble det foreslått flere tiltak.

Styret fulgte opp med diverse utbedringer i 2022.

- Fjernvarme
Sommeren 2022 la Fortum rør fra vår bygård til nabogården. En trase over gressplen i bakgården ble gravet opp og deretter tilbakestillt.
- Norsk Brannvern
Styret har en serviceavtale med Norsk Brannvern. Det gjennomføres regelmessige kontroller.

Norsk Brannvern hadde en gjennomgang på forsommeren. Blant annet ble pulverapparater og røykvarslere kontrollert. Boenheter som ikke hadde røykvarslere ble i ettertid fulgt opp med pålegg om installasjon.
- Porttelefoner
Etter gjentatte utsettelse ble det installert nytt callinganlegg. Anlegget var gammelt og flere beboere opplevde feil på anlegget. Det var vanskelig å få nye deler og styret ønsket å unngå faren for å måtte gjøre et hasteinnkjøp dersom systemet brøt sammen.

Annet

Det ble gjennomført en dugnad på våren.

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 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostander til drift og vedlikehold.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 645 866.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Theresesg44/L.Gundersensgt6.

Lån

AS Theresesg44/L.Gundersensgt6 har lån i OBOS-banken og i Husbanken. 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet 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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DN44P-QE5BD-HVCZ6-55DDX-8L4V8-0WV78



AS THERESG44 OG LAURA GUNDERSENSGT 6
ORG.NR. 921 501 897, KUNDENR. 5954

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 314 832	2 113 849	2 260 000	2 721 000
Andre inntekter	3	3 135	268 967	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 317 967	2 382 816	2 261 000	2 722 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 988	-8 979	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-86 798	-84 350	-87 500	-92 000
Konsulenthonorar		0	-16 330	0	0
Drift og vedlikehold	7	-480 897	-1 340 871	-298 000	-798 000
Forsikringer		-221 763	-207 500	-215 000	-245 000
Kommunale avgifter	8	-596 143	-557 067	-530 000	-615 000
Parkeringsplasser	9	-10 800	-32 400	0	0
Energi/fyring		-31 379	-31 006	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 839	-145 189	-160 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-200 156	-235 183	-241 583	-231 583
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 935 093	-2 807 205	-1 714 413	-2 323 913
DRIFTSRESULTAT		382 874	-424 389	546 587	398 087
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 825	25 762	0	0
Finanskostnader	12	-78 395	-49 257	-65 000	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 570	-23 495	-65 000	-90 000
ÅRSRESULTAT		333 304	-447 884	481 587	308 087
Til opptjent egenkapital		333 304	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-447 884		



11

AS Theresesg44/L.Gundersensgt6

BALANSE

	Note	2022	2021
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		3 018	18 251
Energiavregning	17	296 825	71 574
Driftskonto OBOS-banken		252 014	349 727
Sparekonto OBOS-banken		408 267	404 877
SUM OMLØPSMIDLER		960 124	844 429
SUM EIENDELER		7 194 124	7 078 429
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	112 800	112 800
Opptjent egenkapital		4 141 370	3 808 066
SUM EGENKAPITAL		4 254 170	3 920 866
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 471 294	2 894 576
Borettsinnskudd	16	154 402	154 402
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 625 696	3 048 978
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 940	20 923
Leverandørgjeld		227 408	32 602
Påløpte renter		3 317	1 876
Påløpte avdrag		63 628	52 760
Annen kortsiktig gjeld	18	-35	424
SUM KORTSIKTIG GJELD		314 258	108 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 194 124	7 078 429
Pantstillelse	19	8 349 189	8 349 189
Garantiansvar		0	0



Oslo, 10.04.2023
Styret i AS Theresesgt 44 Og Laura Gundersensgt 6

Jørgen Borge/s/

Helge Fredheim/s/

Finn Erik Kolnes/s/

Anne Karine Lie/s/

Synnøve Vervik/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 970 040
Kapitalinnkalling	243 780
Eiendomsskatt	54 812
Parkering	43 200
Bod	3 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 314 832

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

Automatpenger	1 600
Regnskapskorrigeringer	35
Innbetaling for skilt	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	3 135

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 988.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-371 561
Drift/vedlikehold VVS	-74 518
Drift/vedlikehold elektro	-11 770
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 243
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 943
Kostnader dugnader	-3 863
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-480 897

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-68 976
Vann- og avløpsavgift	-353 961
Feieavgift	-9 405
Renovasjonsavgift	-163 801
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-596 143

**NOTE: 9****PARKERINGSPLASSER**

Leie av parkeringsplasser	-10 800
SUM PARKERINGSPLASSER	-10 800

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 858
Vaktmestertjenester	-145 942
Renhold ved firmaer	-43 073
Andre fremmede tjenester	-858
Andre kontorkostnader	-368
Bank- og kortgebyr	-3 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-200 156

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	665
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 390
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	273
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 497
SUM FINANSINTEKTER	28 825

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-8 360
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 456
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 090
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 938
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 551
SUM FINANSKOSTNADER	-78 395

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. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	3 721 771
Nedbetalt i år	190 610
	-587 619

Husbanken 2

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 01.05.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2005	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	1 381 258
Nedbetalt i år	84 990
	-233 752

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-785 000
Nedbetalt tidligere	150 559
Nedbetalt i år	71 381
	-563 060

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021	-800 000
Nedbetalt tidligere	25 451
Nedbetalt i år	41 824
	-732 725

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-400 000
Nedbetalt tidligere	11 653
Nedbetalt i år	34 209
	-354 138

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 471 294**

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-154 402
SUM BORETTSINNSKUDD	-154 402

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-253 806
Administrasjon	-16 125
Strøm	281 189
SUM ENERGIAVREGNING	11 258

Avregning perioden 21-22 285 567

SUM ENERGIAVREGNING 296 825

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**

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	154 402
Pantelån	2 471 294
Påløpte avdrag	63 628
TOTALT	2 689 324

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 233 900
Tomt	100
TOTALT	6 234 000



Innkomne forslag/saker:

Sak A) Endring av vedtektene

Styret har de siste årene mottatt flere søknader om bruksendring av rom, ved at kjøkken flyttes inn i stue slik at leiligheter får et ekstra soverom. Styret erfarer at endringen av bruken blant annet har medført ulemper for tilgrensende leiligheter.

For eierseksjonssameier ble det i 2021 innført strengere regler for å unngå hyblifisering. Styret foreslår at tilsvarende regler innføres i selskapet. Det foreslås å tilføye nytt strekpunkt i vedtektene pkt. 7.9 tredje ledd, som er identisk med ordlyden i eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav g, som lyder:

"ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning"



Annen 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.



5954 AS Theresesg44/L.Gundersensgt6

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.