



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 870 323
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Hafrsfjordsgate 24 26
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 930870323

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 564 853	4 707 181
Sum inntekter		3 564 853	4 707 181
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	154 035
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 927	
Annen driftskostnad		3 230 882	5 016 895
Sum kostnader		3 381 908	5 170 930
Driftsresultat		182 945	-463 749
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 484	67 393
Sum finansinntekter		82 484	67 393
Annen finanskostnad		106 368	131 390
Sum finanskostnader		106 368	131 390
Netto finans		-23 884	-63 997
Resultat før skattekostnad		159 061	-527 746
Årsresultat		159 061	-527 746
Totalresultat		159 061	-527 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 061	-527 746
Sum overføringer og disponeringer		159 061	-527 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 827 320	3 864 247
Sum varige driftsmidler		3 827 320	3 864 247
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 827 320	3 864 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		64 827	76 795
Andre fordringer		125 167	115 563
Sum fordringer		189 994	192 358
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 558	1 736 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 558	1 736 744
Sum omløpsmidler		1 816 552	1 929 102
SUM EIENDELER		5 643 872	5 793 349

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		425 000	425 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 336 512	3 177 451
Sum opptjent egenkapital		3 336 512	3 177 451
Sum egenkapital		3 761 512	3 602 451
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 386 992	1 622 191
Sum annen langsiktig gjeld		1 386 992	1 622 191
Sum langsiktig gjeld		1 386 992	1 622 191
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		528	9 807
Leverandørgjeld		386 007	127 927
Skyldige offentlige avgifter			1 528
Annen kortsiktig gjeld		108 833	429 445
Sum kortsiktig gjeld		495 368	568 707
Sum gjeld		1 882 360	2 190 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 643 872	5 793 349



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438253

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 870 323
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS Hafrsfjordsgate 24 26
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 564 853	4 707 181
Sum inntekter		3 564 853	4 707 181
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	154 035
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		36 927	
Annen driftskostnad		3 230 882	5 016 895
Sum kostnader		3 381 908	5 170 930
Driftsresultat		182 945	-463 749
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 484	67 393
Sum finansinntekter		82 484	67 393
Annen finanskostnad		106 368	131 390
Sum finanskostnader		106 368	131 390
Netto finans		-23 884	-63 997
Resultat før skattekostnad		159 061	-527 746
Årsresultat		159 061	-527 746
Totalresultat		159 061	-527 746
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 061	-527 746
Sum overføringer og disponeringer		159 061	-527 746



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 827 320	3 864 247
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 827 320	3 864 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		64 827	76 795
Andre fordringer		125 167	115 563
Sum fordringer		189 994	192 358
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 558	1 736 744
Sum omløpsmidler		1 816 552	1 929 102
SUM EIENDELER		5 643 872	5 793 349
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		425 000	425 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 336 512	3 177 451
Sum opptjent egenkapital	3 336 512	3 177 451
Sum egenkapital	3 761 512	3 602 451
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 386 992	1 622 191
Sum annen langsiktig gjeld	1 386 992	1 622 191
Sum langsiktig gjeld	1 386 992	1 622 191
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	528	9 807
Leverandørgjeld	386 007	127 927
Skyldige offentlige avgifter		1 528
Annen kortsiktig gjeld	108 833	429 445
Sum kortsiktig gjeld	495 368	568 707
Sum gjeld	1 882 360	2 190 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 643 872	5 793 349



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

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 2025

Innkalling

S.nr. 5641

AS Hafrsfjordsgate 24 26



Velkommen til generalforsamling i AS Hafrsfjordsgate 24 26

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

Dato for generalforsamlingen:

12. mai 2025 kl. 19:00, Kirkestuen ved Frogner Kirke, Bygdøy Allé 36.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte etter generalforsamlingen

Når den formelle delen av generalforsamlingen er avsluttet vil det bli et kort beboermøte der styret vil informere om planer for vedlikehold i 2025 og videre framover. Alle beboere inviteres til å delta. Er det noe spesielt du ønsker informasjon om eller å diskutere så gi gjerne styret beskjed i forkant.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Hafrsfjordsgate 24 26



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.

Styrets innstilling

Styret innstiller Asgeir Tannum, OBOS Eiendomsforvaltning, som møteleder.

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste som lages etter opprop på møtet og ved fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Liste over stemmeberettigede utarbeidet etter opprop på møtet inkludert skriftlige fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ari Soilammi valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 5641 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår en økning på 10% fra foregående år (styrehonoraret i perioden 2023-24 var på 100.000 kr). I den siste perioden har styret hatt mye oppfølgingsarbeid med mange ulike leverandører og håndverkere, bl.a. ifm utskifting av varmekabler i takrenner, rottesikring av kjeller, vedlikehold og reparasjoner av porten til bakgården, etterarbeid etter heisrehabiliteringen, etablering av ladeinfrastruktur for elbiler på alle parkeringsplasser, i tillegg til mye annet løpende vedlikehold.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110.000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

I vedtektenes paragraf 10.7 Styremedlemmer, står det følgende: "Selskapet skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt."

Det har vært en tradisjon i gården å ha to varamedlemmer. Valgkomiteen fremmer også denne gangen forslag om to varamedlemmer. Komiteen anbefaler neste års valgkomite å foreslå ett varamedlem. Begrunnelsen er at det over tid har vist seg at behovet for to varamedlemmer ikke er til stede.

Følgende styremedlemmer er ikke på valg (valgt i 2 år fram til 2026):

Kristin Hoff Hadland

Knut Jørgen Labori

Valgkomiteen for Hafrsfjordgate 24/26 AS i 2024-25:

Eva Falleth

Trygve Gulbrandsen

Eric Sundqvist

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ari Soilammi

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robert Beer Rafn

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Grankel
- Thea Grinde

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eric Sundqvist
- Eva Falleth



- Trygve Gulbrandsen



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapetstillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Ari Soilammi, Hafrsfjordgata 24 B

Styremedlem: Knut Jørgen Labori, Hafrsfjordgata 24 A

Styremedlem: Robert Beer Rafn, Hafrsfjordgata 24 A

Styremedlem: Kristin Hoff Hadland, Hafrsfjordgata 24 B

Varamedlem: Hilde Grankel, Hafrsfjordgata 24 B

Varamedlem: Magnus Andersen; Hafrsfjordgata 26 A

Valgkomiteen

Eva Falleth, Hafrsfjordgata 24 A

Trygve Gulbrandsen, Hafrsfjordgata 26 A

Eric Sundqvist, Hafrsfjordgata 26 A

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 Hafrsfjordgate 24/26 AS

Aksjeselskapet består av 37 leiligheter og ett næringslokale.

Hafrsfjordgate 24/26 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930870323, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 212, .456+457

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

Hafrsfjordgate 24/26 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

Det er gjennomført styremøter ca 1 gang hver måned.

Større vedlikeholdsprosjekter og aktiviteter i 2024:

- Rotter i kjeller har medført luktproblemer i første etasje og det ble jobbet mye i 2023 med å innhente faglige råd og gjort fysiske undersøkelser. Det ble derfor innhentet tilbud fra Anticimex på omfattende tetting av grunnen i kjeller med flytende betong og fastmonterte gittere, kombinert med installering av flere rottefeller som



kontrolleres og tømmes jevnlig. I tillegg ble det innhentet tilbud på undertrykksventilering (dvs avtrekksvifte) fra kjeller for å redusere luktproblemer. Begge deler ble utført i 2024 til en total kostnad på ca 250.000 kr. *I etterkant er rottefeller og sporingspulver sjekket jevnlig og det har ikke vært tegn til rotter i kjeller siden tiltakene ble utført.*

- Det har lenge vært utfordringer med matlukt som spres via luftekanaler og dårlig avtrekk fra bad i en del leiligheter. I 2024 ble alle tilgjengelige vertikale kanaler inspisert og rensset av Ventertek og flere beboere fikk pålegg om å fjerne avtrekksvifter fra kjøkken og bad, noe som de aller fleste har etterkommet. *Ventertek kommer tilbake i 2025 for å foreta kamerakjøring av enkelte kanaler og rør der man ikke fant forbindelse mellom ventil og sjakter og vil samtidig sjekke om det er noen gjenværende elektriske vifter som er tilkoblet kanalsystemet.*
- Et fåtall leilighetsdører må skiftes ut pga at de er kappet underkant og ikke tilfredsstillende brannkrav. Dette følges opp av styret overfor de beboere de gjelder.
- Våren 2024 ble alle varmekabler i takrenner og nedløp byttet ut da nesten alle var defekte, noe som medførte mye is og istapper fra takrennene vinteren 23/24. Det har ikke vært istapper fra takrennene vinteren 2024-25 etter at de nye varmekablene ble installert.
- Det ble i januar 2023 installert vannmålere på vanninntakene. Styret har sjekket vannavgiftene i etterkant og ser at selskapets løpende utgifter er redusert med ca 100.000 kr pr år.
- Det største prosjektet i 2024 var etablering av ladeinfrastruktur for elbiler på alle parkeringsplasser og garasjer, totalt 15 plasser. Prosjektet ble utført i tråd med vedtak og budsjett som angitt på forrige generalforsamling. Fremdriften ble forsinket pga bemanningsproblemer hos elektrikerer og forsinkelser på leveranser, samt at nettselskapet (Hafslund) krevde at det ble installert ny strøm-måler. De første laderne ble tatt i bruk i februar 2025 og har fungert godt. Støtte fra kommunen på 120.000 kr blir utbetalt i 2025.
- Dugnad og vårfest ble gjennomført våren 2024 med godt oppmøte. Takk til hagekomiteen som organiserte dette som vanlig.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Energikostnader

På forrige generalforsamling ble det vedtatt endringer i innkreving og måling av felles energikostnader. Endringene ble gjennomført sommeren 2024 og medførte at radiatormålere ikke lenger er i bruk, og at det ikke innkreves akonto energikostnader men dette er nå bakt inn i de løpende felleskostnadene og i budsjettet for selskapet.

Endringen har gitt reduserte administrasjonskostnader for selskapet og de aller fleste beboere fikk også redusert felleskostnader.

Selskapet får «strømstøtte» for både fjernvarme og strømforbruk noe som gir en rimelig grad av forutsigbarhet for selskapets utgifter. I 2025 vil det antagelig bli innført en såkalt "Norgespris" (fastpris) som vil kunne gi ytterligere forutsigbarhet for selskapets økonomi.

Større vedlikehold og rehabilitering 2018-2023:

2023 Beskjæring og kontroll av alle store trær, Trepleier

2023 Ny bredbånds- og TV leverandør, Telenor

2023 Installert felles vannmålere, Rørleggermester Tore Orvei As



- 2023 Kontrollert og justert leilighetsdører for brann sikkerhet og lydtetthet, OBOS Prosjekt / Tømrer Stangeland
- 2023 Rensing av ventilasjonssjakter, Ventertek
- 2023 Reasfaltering av innganger foran 24a og 24b
- 2023 Oppgradering av heiser dvs utskifting av elektrisk/hydraulisk og elektronisk utstyr i alle heiser, Starlift/KONE
- 2023 Tetting av kjeller med sprøytebetong og gittere mot rotter, Anticimex
- 2023 Utbedring av løs murpuss i tak baktrapp 24b, Viken
- 2022 ,Forebyggende tiltak for å unngå rotter i kjeller ,Vaktmester, Viken Renhold
- 2022 ,El inspeksjon ,Elektrikkern Majorstua
- 2022 Reparert fuger for piper I oppgang 24B, 26A og B, Romerike Peis og Varme (RPV)
- 2022 Røyksug, piper, Oppgang 24B, 26A & B, reparert fuger på skadede piper, Romerike Peis og Varme (RPV)
- 2022 Reparert inngang, baktrapp 26B og luftekalal foran-oppgang 24B,Viken Renhold/vaktmester
- 2022 Montert ny takluke / luftepiper Oppgang 24B Kaarud
- 2022 Utbedring vannskade oppgang 24B, Recover/Gjensidige
- 2022 Røyksug, pipe1 &3 , Oppgang 24A, RVS/OPS
- 2021 Rehabiliter nedløpsrør oppgang 26B H, Kaarud, blikkenslager
- 2021 Rehabiliter inngangsparti oppgang 26B, Stake og Graveservice
- 2021 ,Rehabiliter avløpsrør fra oppgang 26B til kommunal ledning, Stake og Graveservice
- 2021 Skiftet stoppekraner/tappeventiler på av varmeanlegget, Rørleggermester Tore Orvei As
- 2021 Nye vinduer bakgård, Vindu Entreprenøren AS
- 2021 Ny fasade Bakgård, Vindu Entreprenøren AS/MalerCompagniet
- 2021 Lakk inngangsdører, oppgang 24b, 26 A&B, Vaktmester, Viken Renhold
- 2021 3 nye boder loft, en ny kjeller, Vaktmester, Viken Renhold
- 2020 Nytt gjerde ved inngangsparti 26A, Roger Gjerdesservice
- 2019 Installert felles brannvarslingsanlegg, NOKAS
- 2019 Ferdigstilt rørrehabilitering Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker
- 2018/19 Rørrehabilitering, Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker
- 2018 Fjernvarme, Hele gården

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HAFRSFJORDSGATE 24 26.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at innkreving a-konto energi ble avsluttet og felleskostnadene økt for å dekke boligselskapets energi kostnader. I tillegg ble det ikke budsjettert med eiendomsskatt.

Andre inntekter har et negativt beløp, kr -21 590, etter at avregningen for brenselperiode juni 2023 til mai 2024. Boligselskapet hadde kr 7 750 i inntekter for salg av nøkler.

Driftskostnadene er kr 606 908 høyere enn budsjettert og skyldes flere forhold som: Avskrivning av bygningen med 1 % (gjelder kun for boligaksjeselskap,) konsulentonorar, hovedsakelig OBOS Prosjekt og ladeinfrastruktur, kommunale avgifter (eiendomsskatt,) energi/fyring som nå belastes boligselskapet og andre driftskostnader – arbeider utført av Anticimex.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 321 184.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



AS HAFRSFJORDSGATE 24 26
ORG.NR. 930 870 323, KUNDENR. 5641

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 578 693	3 013 758	2 759 000	3 777 000
Andre anlegg		0	1 600 000	0	0
Andre inntekter	3	-13 840	93 423	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 564 853	4 707 181	2 759 000	3 777 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-19 035	-19 000	-20 000
Styrehonorar	5	-100 000	-135 000	-135 000	-110 000
Avskrivninger	14	-36 927	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 524	-11 144	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-94 867	-90 218	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-175 436	-94 860	-60 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-904 935	-3 423 168	-1 235 000	-1 060 077
Forsikringer		-289 884	-263 085	-279 000	-335 000
Kommunale avgifter	9	-722 094	-696 571	-405 000	-444 000
Energi/fyring	10	-291 429	-28 933	-50 000	-825 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 099	-125 422	-190 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-563 614	-283 493	-295 000	-343 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 381 909	-5 170 930	-2 775 000	-3 479 077
DRIFTSRESULTAT		182 945	-463 749	-16 000	297 923
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	82 484	67 393	25 000	25 000
Finanskostnader	13	-106 368	-131 390	-129 000	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 884	-63 997	-104 000	-65 000
ÅRSRESULTAT		159 061	-527 746	-120 000	232 923
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		159 061	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-527 746		



AS HAFRSFJORDSGATE 24 26
ORG.NR. 930 870 323, KUNDENR. 5641

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 655 720	3 692 647
Tomt		171 600	171 600
SUM ANLEGGSMIDLER		3 827 320	3 864 247
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		64 827	76 795
Forskuddsbetalte kostnader		125 167	115 563
Driftskonto OBOS-banken		235 110	392 658
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 175
Sparekonto OBOS-banken		353 569	341 236
Sparekonto OBOS-banken II		1 037 879	1 001 676
SUM OMLØPSMIDLER		1 816 552	1 929 102
SUM EIENDELER		5 643 872	5 793 349
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	425 000	425 000
Opptjent egenkapital		3 336 512	3 177 451
SUM EGENKAPITAL		3 761 512	3 602 451
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 386 992	1 622 191
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 386 992	1 622 191
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		108 833	85 749
Leverandørgjeld		386 007	127 927
Skyldige offentlige avgifter		0	1 528
Påløpte renter		528	9 807
Energiavregning		0	263 474
Annen kortsiktig gjeld		0	80 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		495 368	568 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 643 872	5 793 349
Pantstillelse	17	5 000 000	5 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i AS Hafrsfjordsgate 24 26

Ari Soilammi /s/

Knut Jørgen Labori /s/

Kristin Hoff Hadland /s/

Robert Beer Rafn /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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 810 189
Akonto energi, avviklet høst 24	166 608
Parkering 1	154 368
Eiendomsskatt	305 568
Parkering 2	74 256
Bodleie	57 832
Heis	8 672
Utleie loft	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 578 693

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diff.tidl.a-konto brensel og nytt tillegg i husleie	-21 590
Nøkler	7 750
SUM ANDRE INNETEKTER	-13 840

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 796, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 524.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 388
Recover Nordic as	-3 884
Obos Prosjekt	-164 164
SUM KONSULENTHONORAR	-175 436

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elektroinstallatør, nytt ladeanlegg, ifrastuktur	-250 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-250 000
Drift/vedlikehold bygninger	-128 069
Drift/vedlikehold VVS	-15 003
Drift/vedlikehold elektro	-140 021
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 499
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 612
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-197 488
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 335
Kostnader dugnader	-4 984
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-904 935

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-308 632
Vann- og avløpsavgift	-207 756
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-197 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-722 094

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-56 692
Fjernvarme	-222 638
Andre fyringskostnader, Brunata	-12 100
SUM ENERGI / FYRING	-291 429

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 450
Container	-8 651
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-250 133
Annet driftsmateriale	-1 859
Lyspærer og sikringer	-2 307
Vaktmestertjenester	-199 995
Renhold ved firmaer	-16 122
Snørydding	-53 633
Andre fremmede tjenester	-993
Kontor- og datarekvisita	-1 583
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 796
Andre kontorkostnader	-2 055
Telefon u/mva	-3 630
Gave, fradragsberettiget	-910
Bank- og kortgebyr	-2 970
Øreavrunding	22
Velferdskostnader	-5 550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-563 614

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	27 688
Renter bank	51 771
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 025
SUM FINANSINTEKTER	82 484

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-106 368
SUM FINANSKOSTNADER	-106 368

NOTE: 14

Kostpris/bokført verdi 1930	1 144 000
Tilang 2010	2 720 247
Overført tom 2018	-171 600
Avskrivning 1%	-36 927
SUM BYGNINGER	3 655 720

Tomten ble kjøpt i 1930
Gnr.212/bnr.457 M. flere

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 425.000 fordelt på 425 aksjer à kr. 1000	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	
Aksjekapitalen pr. 1.1.2019 for 425 aksjer à kr. 1000:	425 000
SUM AKSJEKAPITAL	425 000

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

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007

-2 500 000

Nedbetalt tidligere

1 847 627

Nedbetalt i år

207 278

-445 095

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

30 182

Nedbetalt i år

27 921

-941 897

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 386 992****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

1 386 992

TOTALT**1 386 992**

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

Bygninger

3 655 720

Tomt

171 600

TOTALT**3 827 320**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 5641 Selskapsnavn: AS Hafrsfjordsgate 24 26

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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