



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 132 477  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 004 221	2 006 559
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 004 221</b>	<b>2 006 559</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		1 356 039	1 484 114
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 458 729</b>	<b>1 575 394</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>545 492</b>	<b>431 164</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 261	17 045
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 261</b>	<b>17 045</b>
Annen finanskostnad		134 921	175 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>134 921</b>	<b>175 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-114 660</b>	<b>-158 021</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>430 832</b>	<b>273 144</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>430 832</b>	<b>273 144</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>430 832</b>	<b>273 144</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>430 832</b>	<b>273 144</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		430 832	273 144
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>430 832</b>	<b>273 144</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 976 500	21 976 500
Sum varige driftsmidler		21 976 500	21 976 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 976 500	21 976 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 758	28 234
Sum fordringer		30 758	28 234
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 859	332 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 859	332 455
Sum omløpsmidler		505 617	360 689
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 482 117</b>	<b>22 337 189</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 350 926	5 920 094
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 350 926</b>	<b>5 920 094</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 354 326</b>	<b>5 923 494</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 472 645	5 822 124
Øvrig langsiktig gjeld		10 473 300	10 473 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 945 945</b>	<b>16 295 424</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 945 945</b>	<b>16 295 424</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 988	30 011
Leverandørgjeld		52 160	60 367
Annen kortsiktig gjeld		102 698	27 893
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>181 846</b>	<b>118 271</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 127 791</b>	<b>16 413 695</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 482 117</b>	<b>22 337 189</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 473339

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 132 477  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 950 132 477  
BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 004 221	2 006 559
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 004 221</b>	<b>2 006 559</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		1 356 039	1 484 114
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 458 729</b>	<b>1 575 394</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>545 492</b>	<b>431 164</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 261	17 045
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 261</b>	<b>17 045</b>
Annen finanskostnad		134 921	175 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>134 921</b>	<b>175 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-114 660</b>	<b>-158 021</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>430 832</b>	<b>273 144</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>430 832</b>	<b>273 144</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>430 832</b>	<b>273 144</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>430 832</b>	<b>273 144</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		430 832	273 144
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>430 832</b>	<b>273 144</b>



Organisasjonsnr: 950 132 477  
BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 976 500	21 976 500
Sum varige driftsmidler		21 976 500	21 976 500

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		21 976 500	21 976 500
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 758	28 234
Sum fordringer		30 758	28 234

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 859	332 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 859	332 455

Sum omløpsmidler		505 617	360 689
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 482 117</b>	<b>22 337 189</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		3 400	3 400

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 350 926	5 920 094



Sum opptjent egenkapital	6 350 926	5 920 094
Sum egenkapital	6 354 326	5 923 494
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 472 645	5 822 124
Øvrig langsiktig gjeld	10 473 300	10 473 300
Sum annen langsiktig gjeld	15 945 945	16 295 424
Sum langsiktig gjeld	15 945 945	16 295 424
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 988	30 011
Leverandørgjeld	52 160	60 367
Annen kortsiktig gjeld	102 698	27 893
Sum kortsiktig gjeld	181 846	118 271
Sum gjeld	16 127 791	16 413 695
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 482 117</b>	<b>22 337 189</b>



Organisasjonsnr: 950 132 477  
BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Hammerfestgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 26. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hammerfestgata Borettslag. Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5027>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag fra styret om å oppdatere husordenreglene
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hammerfestgata Borettslag**

Kristine Nergaard

Bjørn Bugge

Hilde Holte Eriksen

David Igor Rygge Rukavina



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Bjørn Bugge og Kristine Nergaard er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 (uendret fra i fjor).

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. 5027 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristine Nergaard	Hammerfestgata 2 A
Styremedlem	Bjørn Bugge	Hammerfestgata 2 A
Styremedlem	Hilde Holte Eriksen	Hammerfestgata 2 C
Styremedlem	David Igor Rygge Rukavina	Hammerfestgata 2 D
Varamedlem	Bjørn Vaggen Konestabo	Hammerfestgata 2 D
Varamedlem	Kristine Svalheim	Hammerfestgata 2 A

### Valgkomiteen

Hilde Reinertsen	Hammerfestgata 2 D
Ola Thoresen	Hammerfestgata 2 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Hammerfestgata Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Hammerfestgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950132477, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Hammerfestgata 2

Gårds- og bruksnummer :  
227 208

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hammerfestgata Borettslag har ingen ansatte.

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



## Styrets arbeid 2020

Styrets arbeid i 2020 har vært preget av situasjonen med Covid19 og restriksjoner på hvor mange som kan samles. Styremøtene i hovedsak vært digitale og generalforsamlingen i 2020 ble også avholdt digitalt. Smittehensyn har også begrenset mulighetene for sosiale arrangementer, dugnader med mer.

Vi har vært hjemme mer enn vanlig i 2020. Mange har hatt hjemmekontor og uteområdene har vært flittig brukt. Dette har gått veldig bra og vi vil takke alle for positiv og fleksibel innstilling til!

### Uteområdene og utegruppa

Det ble i 2019 gjenopprettet en utegruppe som et frivillig initiativ. Utegruppa har hatt ansvaret for å planlegge beplantingen og kjøpe inn planter, jord og bark, og har også tatt et tak ute ved behov. Gruppa har i 2020 bestått av Line Valen, Hanne Grøgaard, Anne Krogh, Christopher Langedahl og Michael Barlow-Wiggin. Styret vil takke utegruppa for godt arbeid.

Det ble gjennomført dugnad våren 2020. Dugnaden ble gjennomført over to dager og hadde godt oppmøte. Høstdugnaden ble avlyst grunnet smittesituasjonen.

Våren 2020 ble den gamle sandkassa byttet ut med en ny. Initiativ og det praktiske arbeidet ble gjort på frivillig basis av småbarnsforeldre i borettslaget.

### Varmtvannet

Borettslaget har i perioder hatt problemer med varmtvannet. Dette gjaldt særlig senhøsten 2019 og begynnelsen av 2020. Problemene kom og gikk, og berørte kun enkelte beboere. Rørlegger gjorde en grundig gjennomgang av anlegget uten å finne ut hva som utløste ujevn temperatur og trykk for enkelte leiligheter. Styret forsøkte også kartlegge når og hvor problemene opptrådte uten å finne noe klart mønster. Situasjonen bedret seg tidlig i 2020, og vi har derfor ikke forfulgt saken videre.

### Bomberommet

I 2019 kom det spørsmål fra beboerne om å få åpnet bomberommet som ligger mellom oppgang A og Elmers. Rommet er tatt i bruk av Elmers. Vi har innhentet opplysninger om seksjoneringen av de ulike enhetene i Hammerfestgata 2, og fått avklart at bomberommet tilhører næringsseksjonen, ikke borettslaget. Styret gjør derfor ikke noe mer med denne saken.

### Telia og eventuelle alternativer

Borettslaget har avtale med Telia (tidligere GET) om kollektiv leveranse av kabel-TV som finansieres gjennom husleien. Vår pakke inkluderer også en kostnadsfri bredbåndslinje på 5Mbps sin kan oppgraderes til 512Mbps. En kartlegging blant beboerne i borettslaget per 2019 viste stort spenn i bruken av tjenestene i vår kollektive løsning. Det er imidlertid en del av beboerne som benytter tilbudene i den kollektive løsningen. For disse vil løsninger med individuell tilpasning innebære økte kostnader. Styret har etter diskusjoner kommet fram til at vi ikke vil ta initiativ til alternativer til dagens løsning. Det ble informert om dette på oppslag i desember 2020. Her understreket vi at de som eventuelt ønsket en annen løsning, kan legge fram forslag om dette for generalforsamlingen 2021. Slike forslag er ikke lagt fram.

#### Tette rør

Vi har i 2020 hatt flere tilfeller med tett avløp og vannlekkasje fra bøttekottet i oppgang D, med behov for rørlegger og/eller spesialfirma for å blåse opp rørene. Siden problemet har vist seg å være gjentakende, vil vi innhente anbefalinger om tiltak. Vi har også fått meldinger om problemer med kjøkkenavløp fra enkelte beboere, og har også her fått blåst opp rør ved hjelp av spesialfirma. Vi minner om at matfett og lignende ikke må tømmes i utslagsvasken.

#### Sykkelparkering – ny sykkelbod

Styret har i 2020 fått gjentatte meldinger om at det er fullt i sykkelbodene. Vår vurdering var at antallet sykler i borettslaget neppe vil gå ned i årene framover. Det er svært begrensede muligheter for utvide antall plasser i eksisterende sykkelboder/fellesområder. Styret besluttet derfor å få satt opp en utvendig sykkelbod. Vi har søkt Oslo kommune og Obos om tilskudd til dette tiltaket, og fått positivt svar fra begge. Sykkelboden er satt opp våren 2021 og har plass til 18 sykler.

#### Brannvern

Den ene av de to brannvarslerne i leilighetene ble skiftet ut på grunn av utgått batteri (5 års varighet). Det ble i tillegg gjennomført kontroll av øvrige brannvarslere og slokningsutstyr. Vi minner om at brannvarslere og brannslukningsutstyr ikke skal fjernes. Hvis feil på utstyret, skal styret varsles. Det er anledning til å søke styret om å få erstatte brannslange med godkjent brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat må bekostes av den enkelte beboer.

#### Loftet – utbygging

To av beboerne har fremmet forslag om kjøp av loftareal for utvidelse av leilighetene. Dette er saker som må vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Borettslaget har også fått henvendelse fra en utbygger som interessert i å kjøpe deler/hele loftet for utbygging. Styret har gitt tilbakemelding om at dette ikke er aktuelt på nåværende tidspunkt.

En beslutning om et eventuelt salg av loftareal til beboere er en viktig sak med store konsekvenser for borettslaget, og bør diskuteres på et møte der vi kan samles fysisk. Styret har derfor besluttet å overflytte forslagene fra beboerne til en ekstraordinær generalforsamling høsten 2021.

#### Sosiale arrangementer

Covid19 og restriksjoner på sosiale samlinger har gjort at vi i 2020 verken har arrangert sosial samling i tilknytning til dugnader eller julegrantenning. Beboere arrangerte på frivillig basis samling for barna 17. mai med leker og enkel servering. Borettslaget støttet dette arrangementet økonomisk.

#### Renovasjon, vaktmestertjenester og renhold

Renovasjonen har i all hovedsak vært tilfredsstillende i 2020. Vi benytter vaktmestertjenester fra Novak, og er godt fornøyd med vår vaktmester. Renhold av fellesområder gjøres av Aqua Renhold AS. Styret har ikke mottatt klager på renholdet. Styret har kontrollert at firmaet er i Arbeidstilsynets register over virksomheter som lovlig kan selge renholdstjenester.



## Annet

Styret har hatt møter ca. en gang i måneden og har behandlet 57 ulike saker i løpet av 2020. I tillegg kommer ikke-avsluttede saker fra tidligere. Vi har behandlet henvendelser fra beboere og andre, gjennomført vernerunde og fulgt opp behov for vedlikehold. Informasjon til beboerne skjer i form av oppslag og uformelt gjennom oppdateringer på borettslagets Facebook-gruppe. Styret representerer borettslaget i Sameiet Hammerfestgata 2.

## Planer for 2021 – status per april 2021

Utvendig sykkelbod ble ferdigstilt i april 2021 og er tatt i bruk. Utover dette er det ikke planlagt større prosjekter i 2021.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 004 221**.

Dette er kr 73 779 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak og skyldes i hovedsak en teknisk omlegging av måten lokaleie fra seksjon 2 og 3 i Sameiet Hammerfestgata beregnes på. Omleggingen påvirker ikke inntektene til borettslaget, men påvirker fordelingen av inntekter (lokalleie) og kostnader (tilbakebetaling av for mye betalt i lokalleie) mellom 2020 og 2021

Andre inntekter består av utleie av boder og elbillading.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 458 729**.

Dette er kr 36 271 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak delvis lavere energikostnader enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr **430 832** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 195 771 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 485 000 til vedlikehold, herunder kr 200 000 som omfatter bygging av sykkelbod.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 178 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hammerfestgata Borettslag.

### Lån

Hammerfestgata Borettslag har 2 lån i Obos Banken.

OBBK02	<a href="#">98207365815</a>	4 573 743,00	30.05.21	34 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	1,98% flytende rente	1,99%
OBBK03	<a href="#">98207748617</a>	881 703,00	30.04.21	69 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,98% flytende rente	2,13%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. OBBK02 er IN-lån

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a  
Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hammerfestgata

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Hammerfestgata.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-23 17:52:55Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5QLQB-AZ7K2-HY5D2-8Z32P-SYBPP-8ZIZK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA ORG.NR. 950 132 477, KUNDENR. 5027

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>242 418</b>	<b>70 005</b>	<b>242 418</b>	<b>323 771</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	430 832	273 144	599 000	246 800
Tillegg for nye langsiktige lån 16	0	1 193 366	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-349 479	-1 294 097	-338 000	-374 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>81 353</b>	<b>172 413</b>	<b>261 000</b>	<b>-128 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>323 771</b>	<b>242 418</b>	<b>503 418</b>	<b>195 771</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	505 617	360 689		
Kortsiktig gjeld	-181 846	-118 271		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>323 771</b>	<b>242 418</b>		



## BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA ORG.NR. 950 132 477, KUNDENR. 5027

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		319 646	347 775	342 972	318 384
Innkrevde felleskostnader	2	1 671 555	1 621 532	1 725 028	1 769 616
Andre inntekter	3	13 020	37 252	10 000	4 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 004 221</b>	<b>2 006 559</b>	<b>2 078 000</b>	<b>2 092 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 280	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-80 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 891	-9 644	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 580	-88 028	-88 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-21 007	-15 103	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-273 727	-402 345	-300 000	-485 000
Forsikringer		-173 508	-151 753	-156 000	-178 000
Kommunale avgifter	9	-332 598	-326 143	-317 000	-348 000
Kostnader sameie		0	0	-10 000	-10 000
Energi/fyring		-120 593	-165 778	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 865	-104 945	-105 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-228 270	-220 375	-237 000	-230 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 458 729</b>	<b>-1 575 394</b>	<b>-1 495 000</b>	<b>-1 739 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>545 492</b>	<b>431 164</b>	<b>583 000</b>	<b>352 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>545 492</b>	<b>431 164</b>	<b>583 000</b>	<b>352 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 261	17 045	16 000	1 200
Finanskostnader	12	-134 921	-175 066	0	-108 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-114 660</b>	<b>-158 021</b>	<b>16 000</b>	<b>-106 800</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>430 832</b>	<b>273 144</b>	<b>599 000</b>	<b>246 800</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		430 832	273 144		



**BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA  
ORG.NR. 950 132 477, KUNDENR. 5027**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	18 950 500	18 950 500
Tomt		3 026 000	3 026 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 976 500</b>	<b>21 976 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		27 171	26 716
Andre kortsiktige fordringer	14	3 587	1 517
Driftskonto OBOS-banken		244 087	102 789
Sparekonto OBOS-banken		230 773	229 667
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>505 617</b>	<b>360 689</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 482 117</b>	<b>22 337 189</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Annen egenkapital	15	6 350 926	5 920 094
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 354 326</b>	<b>5 923 494</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 472 645	5 822 124
Borettsinnskudd	17	10 473 100	10 473 100
Annen langsiktig gjeld	18	200	200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 945 945</b>	<b>16 295 424</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		52 160	60 367
Påløpte renter		8 017	13 384
Påløpte avdrag		18 971	16 627
Annen kortsiktig gjeld	19	102 698	27 893
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>181 846</b>	<b>118 271</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 482 117</b>	<b>22 337 189</b>
Pantstillelse	20	23 645 100	23 645 100
Garantiansvar		0	0

Oslo 2021



Styret i Borettslaget Hammerfestgata

Kristine Nergaard/s/

Bjørn Bugge/s/

Hilde Holte Eriksen/s/

David Igor Rygge Rukavina/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 434 024
Lokalleie	157 611
Garasje	66 120
Garasje	8 100
Diverse	5 700
Kapitalkostnader på IN-lån	333 116
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-13 470
Overført til kapitalkostnader	-319 646
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 671 555</b>

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

Lokale-/lagerleie	4 000
El-bil lading	9 020
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>13 020</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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 2019/2020, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 891.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 764
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 243
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 007</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 148
Drift/vedlikehold VVS	-38 819
Drift/vedlikehold elektro	-55 835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 467
Drift/vedlikehold heisanlegg*	-9 482
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 821
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 943
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 590
Annet vedlikehold 2	-30 343
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 278
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-273 727</b>

\*Denne kostnaden er vedlikehold på garasjeporten(leddehis-port). Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-6 033
Vann- og avløpsavgift	-216 325
Renovasjonsavgift	-110 240
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-332 598</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 635
Diverse utstyr	-2 205
Vaktmestertjenester	-86 655
Renhold ved firmaer	-96 824
Snørydding	-27 033
Andre fremmede tjenester	-599
Trykksaker	-668
Andre kontorkostnader	-479
Porto	-2 841
Gaver	-981
Bank- og kortgebyr	-3 612
Velferdskostnader	-4 738
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-228 270</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	97
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 106
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 058
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 261</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-110 847
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 683
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 391
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-134 921</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1986.	18 950 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 950 500</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.208

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	709
El-bil lading, utbetalt 2021	2 878
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 587</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 274 457
Egenkapital fra IN tidligere	110 000
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-33 531
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>6 350 926</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2019	-1 193 366
Nedbetalt tidligere	134 813
Nedbetalt i år	140 680
	-917 873

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2008	-6 662 015
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 788 444
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	208 799
Nedbetalt tidligere, IN	110 000
Nedbetalt i år, IN	0
	-4 554 772

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 472 645**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-10 473 100
------------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-10 473 100****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-200
-----------	------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-200****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning 2019/2020 for seksjon 2	-115 732
Avregning 2020 for seksjon 3	12 940
Gebyrer	94

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-102 698**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 473 100
Pantelån	5 472 645
Påløpte avdrag	18 971
Beregnete IN-forpliktelser	76 469
<b>TOTALT</b>	<b>16 041 185</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 950 500
Tomt	3 026 000
<b>TOTALT</b>	<b>21 976 500</b>



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styrets arbeid

Se styrets beretning. Styret har i hovedsak møter én gang i måneden.

### Styret

Styret nås på [styret@hammerfestgata.no](mailto:styret@hammerfestgata.no). Se også oppslag i oppgangene.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Vaktmester

Hammerfestgata Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Novak AS som kan kontaktes på telefon 99 21 80 78 eller 99 21 81 10. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Aqua renhold AS om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikke kan kjøpes hos styret. Skilt til postkasse kan bestilles hos styret.

### Porttelefon

Beboere som ønsker å føye nye føye telefonnummer, eller endre hvilke telefoner som skal være tilkoblet ordningen, bes kontakte styret.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83518456. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30 mai og 30 november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hammerfestgata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Elbilladning	Infrastruktur for elbillading i garasjen.
2018 - 2019	Ventilasjon	Oppgradering av ventilasjonsanlegget inkludert utskifting av vifter
2017	Porttelefon	Nytt system for porttelefon.
2014 - 2014	Varmtvannsanlegg	Nytt felles varmtvannsanlegg i med varmpumpe/varmegjenvinning.
2009 - 2009	Sikringsskap	Sikringsskap er byttet på alle borettslagsleilighetene
2006 - 2006	Uteanlegg	Stor oppgradering av uteanleggene



Sak 5

## **Forslag fra styret om å oppdatere husordenreglene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Husordensreglene ble sist revidert 30. april 2019. Styret foreslår tre oppdateringer;

### 1) Avsnitt 4. RO OG ORDEN

Nåværende tekst:

Det skal være alminnelig ro i leilighetene og på verandaene/terrassene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Støyende oppussingsarbeider er ikke tillatt på:

- hverdager mellom kl.20.00 og kl.07.00
- lørdager fra kl.18.00 til søndag kl.13.00
- søndager fra kl. 18.00 til mandag kl.07.00
- påskeaften, pinseaften, juleaften og nyttårsaften fra kl. 17.00
- bevegelige helligdager og offentlige høytidsdager

Større oppussingsarbeider og selskaper/fester som antas å være til sjenanse for naboer, varsles ved oppslag i oppgangene.

Siste setning foreslås endret til:

Større oppussingsarbeider og selskaper/fester som antas å være til sjenanse for naboer, varsles ved oppslag i alle oppgangene, i borettslagets Facebookgruppe og/eller ved å gi beskjed direkte til naboene.

### 2) Avsnitt 8. FRIAREALET

Nåværende tekst:

Felles uteområde er til fri avbenyttelse for beboerne. Uteområdet skal ryddes etter bruk, og holdes fritt for søppel. Ballspill er kun tillatt på øvre del av borettslagets eiendom, mellom Bodøgata og Tromsøgata. Det skal tas hensyn slik at ballspillet ikke medfører materielle ødeleggelser. Ved alt opphold og aktivitet på uteområdet må det tas hensyn slik at støynivået ikke er til sjenanse for andre beboere og naboer. For øvrig gjelder samme regler som under «Ro og orden». Det skal ikke legges ut mat til fugler eller andre dyr på bakken.

Styret foreslår å legge til en setning etter «Ro og orden»;

Foreldre oppfordres til å holde øye med yngre barn som er ute alene.

### 3) Nytt avsnitt 10. MONTERING AV GASSKOMFYR

Forslag til ordlyd;



Andelseier har etter skriftlig søknad til styret adgang til å montere gasskomfyr i boligen.  
Følgende regler gjelder:

- det kan oppbevares inntil 20 kilo gass i hver boenhet
- gasskomfyren må monteres og installeres av autorisert montør
- service og vedlikehold utføres av bruker i henhold til produktbeskrivelsen
- gassalarm med sirene skal monteres i leiligheten
- slange innendørs kan ikke være lenger enn 1,5 meter og må skiftes ut minst hvert tredje år
- oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt
- andelseier anmodes til å anskaffe pulverapparat til brannslukking, se avsnitt 9 om brannvernustyr.
- ansvar for sikker lagring er beskrevet i borettslagets vedtekter, avsnitt 5-1 og 5-3.

#### **Styrets innstilling**

Forslaget til endring av husordensreglene godkjennes.

#### **Forslag til vedtak**

Godkjent

#### **Vedlegg**

1. Generalforsamling\_H2-Husordensregler-revidering-2021.pdf



**Til:** Generalforsamlingen 2021, Hammerfestgata borettslag

**Fra:** Styret, Hammerfestgata borettslag

**Dato:** 22.04.2021

## Forslag til revidering av husordensreglene for Hammerfestgata borettslag

Husordensreglene ble sist revidert 30. april 2019. Styret foreslår tre oppdateringer;

### 1) Avsnitt 4. RO OG ORDEN

#### Nåværende tekst:

*Det skal være alminnelig ro i leilighetene og på verandaene/terrassene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Støyende oppussingsarbeider er ikke tillatt på:*

- hverdager mellom kl.20.00 og kl.07.00
- lørdager fra kl.18.00 til søndag kl.13.00
- søndager fra kl. 18.00 til mandag kl.07.00
- påskeaften, pinseaften, juleaften og nyttårsaften fra kl. 17.00
- bevegelige helligdager og offentlige høytidsdager

*Større oppussingsarbeider og selskaper/fester som antas å være til sjenanse for naboer, varsles ved oppslag i oppgangene.*

#### Siste setning foreslås endret til:

*Større oppussingsarbeider og selskaper/fester som antas å være til sjenanse for naboer, varsles ved oppslag i alle oppgangene, i borettslagets Facebookgruppe og/eller ved å gi beskjed direkte til naboene.*

### 2) Avsnitt 8. FRIAREALET

#### Nåværende tekst:

*Felles uteområde er til fri avbenyttelse for beboerne. Uteområdet skal ryddes etter bruk, og holdes fritt for søppel. Ballspill er kun tillatt på øvre del av borettslagets eiendom, mellom Bodøgata og Tromsøgata. Det skal tas hensyn slik at ballspillet ikke medfører materielle ødeleggelser. Ved alt opphold og aktivitet på uteområdet må det tas hensyn slik at støynivået ikke er til sjenanse for andre beboere og naboer. For øvrig gjelder samme regler som under «Ro og orden». Det skal ikke legges ut mat til fugler eller andre dyr på bakken.*

#### Vi foreslår å legge til en setning etter «Ro og orden»;

*Foreldre oppfordres til å holde øye med yngre barn som er ute alene.*



### 3) Nytt avsnitt 10. MONTERING AV GASSKOMFYR

#### **Forslag til ordlyd;**

*Andelseier har etter skriftlig søknad til styret adgang til å montere gasskomfyr i boligen.*

*Følgende regler gjelder:*

- *det kan oppbevares inntil 20 kilo gass i hver boenhet*
- *gasskomfyren må monteres og installeres av autorisert montør*
- *service og vedlikehold utføres av bruker i henhold til produktbeskrivelsen*
- *gassalarm med sirene skal monteres i leiligheten*
- *slange innendørs kan ikke være lenger enn 1,5 meter og må skiftes ut minst hvert tredje år*
- *oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt*
- *andelseier anmodes til å anskaffe pulverapparat til brannslukking, se avsnitt 9 om brannvernustyr.*
- *ansvar for sikker lagring er beskrevet i borettslagets vedtekter, avsnitt 5-1 og 5-3.*



Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteen har i år hatt en svært takknemlig jobb. Vi har for første gang i manns og kvinnes minne hatt flere som har vært interessert i styreverv enn det vi hadde behov for.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Hilde Holte Eriksen**

Gjenvalg for 1 år. (tidl styremedlem)

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Bjørn Bugge**

Velges for 2 år.

**Kristine Svalheim**

Velges for 2 år (tidl. varamedlem)

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Beate Rendahl**

**Sølvi Helen Haugen**

### **Vedlegg**

1. Valgkomiteen innstilling.pdf



## Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Borettslaget Hammerfestgata, 2021.

Valgkomiteen har i år hatt en svært takknemlig jobb. Vi har for første gang i manns og kvinnes minne hatt flere som har vært interessert i en plass i styret enn vi hadde behov for.

Borettslagets vedtekter sier:

### § 8.1 Styret

*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.*

Heldigvis regner vi med at det betyr at de vi ikke fant plass til denne gangen vil kunne være aktuelle kandidater neste år.

Vi har forsøkt å sette sammen et styre som representerer ulike grupper i borettslaget, og har lagt vekt på å ha med folk som har bodd her lenge, noen som har flyttet inn mer nylig, noen med små barn, noen med større barn og noen uten barn osv. I tillegg er det et poeng at flest mulig av oppgangene er representert, av praktiske årsaker.

Vi har også forsøkt å finne en balanse mellom å få med nye styremedlemmer, og å bygge videre på erfaring og rutine. Vi har derfor latt de nåværende styremedlemmene som har ønsket å fortsette få lov til det.

Leder velges for ett år av gangen. Øvrige styremedlemmer velges for to år, slik at ikke alle valgperioder skal gå ut samme år. Vara velges for ett år.

De to nye medlemmene kommer inn som varamedlemmer i første omgang, men styret har som sedvane at den praktiske forskjellen på varamedlem og styremedlem er minimal.

Med de forutsetningene vil vi innstille på følgende:

### Borettslagsstyre 2021 - 2022

- Leder: Hilde Holte Eriksen (2C) - Gjenvalg for 1 år (tidl styremedlem).
- Styremedlem: Bjørn Bugge (2A) - Gjenvalg for 2 år.
- Styremedlem: Kristine Svalheim (2A) - Gjenvalg for 2 år (tidl. vara).
- Styremedlem: David Rukavina (2D) - Ikke på valg, 1 år igjen.
- Vara: Sølvi Helen Haugen (2B) - Ny, for 1 år.
- Vara: Beate Rendahl (2B) - Ny, for 1 år.

### Valgkomite til generalforsamling 2022

- Hilde Reinertsen
- Ola Thoresen

For valgkomiteen 2021

*Hilde Reinertsen /s/*

*Ola Thoresen /s/*



Sak 7

**Valg av valgkomite**

**Forslag fremmet av:** Valgkomiteen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Til valgkomite til generalforsamling 2022 foreslås Hilde Reinertsen og Ola Thoresen til gjenvalg.

**Styrets innstilling**

Godkjent

**Forslag til vedtak**

Hilde Reinertsen og Ola Thoresen velges som valgkomite frem til generalforsamling 2022.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.