



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 835 452 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: c/o 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: 13.05.2025

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, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 835452212

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		2 863 814	2 894 091
Sum inntekter		2 863 814	2 894 091
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 277	60 416
Annen driftskostnad		1 546 240	1 481 471
Sum kostnader		1 654 977	1 610 347
Driftsresultat		1 208 837	1 283 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 244	21 499
Sum finansinntekter		26 244	21 499
Annen finanskostnad		612 067	558 470
Sum finanskostnader		612 067	558 470
Netto finans		-585 823	-536 971
Resultat før skattekostnad		623 014	746 773
Årsresultat		623 014	746 773
Totalresultat		623 014	746 773
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		623 014	746 773
Sum overføringer og disponeringer		623 014	746 773



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		1 037 170	1 037 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	40 278
Sum varige driftsmidler		1 037 171	1 077 448
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 037 171	1 077 448
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		52 578	61 300
Sum fordringer		52 578	61 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		833 494	739 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		833 494	739 659
Sum omløpsmidler		886 072	800 959
SUM EIENDELER		1 923 242	1 878 406

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		132 000	132 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 809 464	8 432 478
Sum opptjent egenkapital		-7 809 464	-8 432 478
Sum egenkapital		-7 677 464	-8 300 478
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 499 523	10 006 546
Sum annen langsiktig gjeld		9 499 523	10 006 546
Sum langsiktig gjeld		9 499 523	10 006 546
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 245	74 352
Leverandørgjeld		97 938	97 986
Sum kortsiktig gjeld		101 183	172 338
Sum gjeld		9 600 706	10 178 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 923 242	1 878 407



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446133

Enheten

Organisasjonsnummer: 835 452 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: c/o 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: 13.05.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 02.06.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 835 452 212
AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 863 814	2 894 091
Sum inntekter		2 863 814	2 894 091
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 277	60 416
Annen driftskostnad		1 546 240	1 481 471
Sum kostnader		1 654 977	1 610 347
Driftsresultat		1 208 837	1 283 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 244	21 499
Sum finansinntekter		26 244	21 499
Annen finanskostnad		612 067	558 470
Sum finanskostnader		612 067	558 470
Netto finans		-585 823	-536 971
Resultat før skattekostnad		623 014	746 773
Årsresultat		623 014	746 773
Totalresultat		623 014	746 773
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		623 014	746 773
Sum overføringer og disponeringer		623 014	746 773



Organisasjonsnr: 835 452 212
AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

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		1 037 170	1 037 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	40 278
Sum varige driftsmidler		1 037 171	1 077 448
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 037 171	1 077 448
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		52 578	61 300
Sum fordringer		52 578	61 300
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		833 494	739 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		833 494	739 659
Sum omløpsmidler		886 072	800 959
SUM EIENDELER		1 923 242	1 878 406
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	132 000	132 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 809 464	8 432 478
Sum opptjent egenkapital	-7 809 464	-8 432 478
Sum egenkapital	-7 677 464	-8 300 478
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 499 523	10 006 546
Sum annen langsiktig gjeld	9 499 523	10 006 546
Sum langsiktig gjeld	9 499 523	10 006 546
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 245	74 352
Leverandørgjeld	97 938	97 986
Sum kortsiktig gjeld	101 183	172 338
Sum gjeld	9 600 706	10 178 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 923 242	1 878 407



Organisasjonsnr: 835 452 212
AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

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. 5986

AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP



Velkommen til generalforsamling i AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5986>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Reiersen og Marianne Ness Johnsen.

Forslag til vedtak

Stine Reiersen og Marianne Ness Johnsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5986 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5986 AS Hammergata Byggeselskap.pdf
- 3. 5986 årsrapport for 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har ikke vært økt siden 2021, men styret foreslår likevel ingen økning pga stadig økte kostnader og høy prisstigning generelt for aksjelaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ett styremedlem skal velges for 2 år

En vara skal velges for 1 år

Innstilling

Styreleder og ett styremedlem sitter ett år til. Et styremedlem og et varamedlem skal velges. Styret anbefaler anbefaler de to kandidatene til gjenvalg.



Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Gjerdal

Anne Gjerdal har sittet i styret en stund, har lang erfaring og vært involvert i store vedlikeholdsprosjekter, som f.eks. bytte av heis. Styret mener det er veldig nyttig med hennes erfaring og kjennskap til bygget, og er glad for at hun stiller til gjenvalg en periode til.

Ingen andre kandidater har meldt seg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øystein Skagestad

Øystein Skagestad har vært styremedlem og styreleder tidligere, og har bred erfaring som det øvrige styret kan dra nytte av ved behov. Det er fint å ha med Øystein videre som varamedlem i styret.

Ingen andre kandidater har meldt seg.



AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP ORG.NR. 835 452 212, KUNDENR. 5986

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		858 906	835 336	890 544	890 544
Innkrevde felleskostnader	2	1 739 880	1 662 420	1 739 456	1 793 456
Andre inntekter	3	4 870	2 600	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 603 656	2 500 356	2 630 000	2 684 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	16	-40 277	-60 416	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 585	-10 134	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-96 955	-92 203	-99 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-2 208	-77	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-151 470	-82 826	-135 000	-125 000
Forsikringer		-167 038	-140 490	-168 000	-199 000
Kommunale avgifter	9	-313 907	-273 651	-311 600	-350 000
Energi/fyring	10	-420 243	-461 613	-440 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 056	-224 103	-235 000	-244 000
Andre driftskostnader	11	-164 779	-196 374	-175 000	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 654 977	-1 610 347	-1 653 600	-1 732 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		948 679	890 009	976 400	952 000
Innbetalt andel fellesgjeld		260 158	393 735	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 208 837	1 283 744	976 400	952 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	26 244	21 499	0	0
Finanskostnader	13	-612 067	-558 470	-628 000	-594 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-585 823	-536 971	-628 000	-594 000
ÅRSRESULTAT		623 014	746 773	348 400	358 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		623 014	0		
Til annen egenkapital		0	746 773		



AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP ORG.NR. 835 452 212, KUNDENR. 5986

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	954 197	954 197
Tomt		82 973	82 973
Andre varige driftsmidler	15	1	40 278
SUM ANLEGGSMIDLER		1 037 171	1 077 448
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		49 160	58 381
Andre kortsiktige fordringer	16	3 418	2 919
Driftskonto OBOS-banken		600 178	514 482
Sparekonto OBOS-banken		233 315	225 177
SUM OMLØPSMIDLER		886 072	800 959
SUM EIENDELER		1 923 242	1 878 407
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	132 000	132 000
Udekket tap	18, 19	-7 809 464	-8 432 478
SUM EGENKAPITAL		-7 677 464	-8 300 478
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	9 499 523	10 006 546
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 499 523	10 006 546
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		97 938	97 986
Påløpte renter		3 245	53 618
Påløpte avdrag		0	20 734
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 183	172 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 923 242	1 878 407
Pantstillelse	21	15 511 245	15 511 245
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025

Styret i AS Hammergatens Byggeselskap

Karina Thonander/s/

Anne Gjerdal/s/

Bendix Jørgensen/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.

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 andelseierne 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	1 082 196
Brensel	440 064
Kapitalkostnader IN lån II	436 741
Kabel-TV	149 292
Diverse	34 164
Tillegg strøm frysebokser	34 164
Kapitalkostnader på IN-lån	428 461
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-7 805
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 509



Overført til kapitalkostnader	-858 906
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 739 880

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	2 670
Flyttegebyr	2 000
Nettinnbetalinger	200
SUM ANDRE INNTEKTER	4 870

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 585.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 208
SUM KONSULENTHONORAR	-2 208

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-21 898
Drift/vedlikehold elektro	-27 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 018
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 549
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 739
Kostnader dugnader	-4 293
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-151 470

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-183 142
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-313 907

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-23 552
Fjernvarme	-396 691
SUM ENERGI / FYRING	-420 243

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 402
Vaktmestertjenester	-36 614
Renhold ved firmaer	-68 975
Snørydding	-27 790
Andre fremmede tjenester	-20 815
Trykksaker	-337
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kontorkostnader	-295
Telefon, annet	-1 935
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	1 172
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 779

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 531
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 138
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 575
SUM FINANSINNTEKTER	26 244

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-284 808
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-327 233
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-612 067

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1937	954 197
SUM BYGNINGER	954 197

Tomten er kjøpt.

Gnr.221/bnr.93

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil	
Tilgang 2021	181 250
Avskrevet tidligere år	-140 972
Avskrevet i år	-40 277
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -40 277

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	3 418
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 418

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 132 000 fordelt på 660 aksjer à kr 200.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-9 917 656
Egenkapital fra IN tidligere år	2 556 498
Egenkapital fra IN 2024	259 264
Reduksjon EK fra IN	-707 570
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-7 809 464

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: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-5 950 128	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	251 440	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	111 911	
Nedbetalt tidligere, IN	402 250	
Nedbetalt i år, IN	105 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-5 079 527

OBOS-banken AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-8 550 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 685 644	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	135 848	
Nedbetalt tidligere, IN	2 154 248	
Nedbetalt i år, IN	154 264	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-4 419 996

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 499 523**

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 499 523
Beregnete IN-forpliktelser	2 108 192
TOTALT	11 607 715

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

Bygninger	954 197
Tomt	82 973
TOTALT	1 037 170

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP.

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

Hans Petter Urkedal
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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-10 19:15:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TJJ72-T6871-J51A3-3Q4LW-PI2YV-8M4FO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.



ÅRSRAPPORT FOR 2024 – HAMMERGATA BYGGESELSKAP AS

Tillitsvalgte

Etter forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karina Thonander	Hammergata 18 A
Styremedlem	Anne Gjerdal	Hammergata 18 A
Styremedlem	Bendix Jørgensen	Hammergata 18 A
Varamedlem	Øystein Skagestad	Hammergata 18 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post til hammergata@styrerommet.no, eller via Vibbo.no. Styret kan også nås på telefon eller messenger.

Vibbo

Beboere kan finne informasjon om boligselskapet og eget boforhold ved å logge seg inn på vibbo.no. Her finner man også oversikt over egen bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Hammergata byggeselskap

Aksjeselskapet består av 39 leiligheter knyttet til aksjer. AS Hammergata byggeselskap er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 835 452 212, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer

221 93

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

AS Hammergata byggeselskap har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hans Petter Urkedal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet 2024 avholdt 6 styremøter, 1 forberedende møte for nytt styre, og 1 møte mellom avtroppende og påtroppende styreleder. Samlet styre har dessuten deltatt på



1 digitalt møte med Obos om bruken av styrerommet.no, og har deltatt på Obos høstseminar for styrearbeid.

Styret har gjennomført befarings av kjeller/vaskerom, befarings av takterrasse, og befarings av varmeanlegg/radiatorer, med og uten fagfolk, for å orientere oss om tilstand og mulig vedlikehold/rehabilitering fremover.

I tillegg til møtene foregår styrets arbeid i stor grad som meldingsutveksling mellom styremedlemmer på mail og telefon. I webportalen til Obos, styrerommet.no, behandles regnskap, betaling av fakturaer mm.

Styret har foruten styrets leder, Karina Thonander, bestått av Anne Gjemdal og Bendix Jørgensen. Øystein Skagestad har vært varamedlem.

Kontakt med beboere foregår på e-post og telefon. I tillegg benyttes selskapets Facebook-side til utveksling av informasjon både fra styret og mellom beboere.

Tre beboere har etablert et treningsrom i et av rommene i vaskekjeller. Dette ble gjort på deres eget initiativ, og uten styrets kjennskap eller godkjenning. Styret har inngått en avtale med disse om at rommet kan brukes midlertidig som treningsrom, og at alle beboere som ønsker det har mulighet til å bruke det. Styret oppfordrer beboere til ikke å ta seg til rette i fellesarealer for fremtiden, men ta kontakt med styret hvis man har idéer og ønsker for bruken av fellesarealer inne eller ute.

Det ble arrangert vårdugnad 14. mai 2024 med godt oppmøte. Det har ikke vært gjennomført større arbeider i 2024, men én beboer hadde en vannlekkasje fra radiator som førte til tørking av leilighet og kjellerrommet under i en lang periode, i regi av forsikringsselskapet. Det har også vært mange skader på heisdører i løpet av året, og en del kostnader forbundet med reparasjon. Styret har oppfordret alle beboere om å være forsiktig med bruken av heisen fremover, og særlig i forbindelse med flytting eller frakt av store ting i heisen.

Bygget er gammelt, og det må påregnes flere vedlikeholds – og rehabiliteringsprosjekter de kommende årene. Samtidig har det vært gjennomført mye de siste årene som har ført til økt gjeld for byggeselskapet, og styret har derfor valgt å ikke igangsette for mange prosjekter av gangen. Styret har oppfordret aksjeeiere som har mulighet til det å betale ned egen del av fellesgjeld på IN-lånene våre. Svært få har valgt å gjøre dette foreløpig.

Styret ser at det er helt nødvendig å skifte ut takpappen og tremmegulvet på takterrassen, og har innhentet tilbud fra 3 leverandører. To av tilbudene vurderes i øyeblikket, og styret tar sikte på å inngå en avtale innen kort tid, med igangsetting av arbeidet før vinteren.

Utbedringen vil slik det ser ut koste om lag kr 1,5 mill., og det vil være nødvendig å ta opp mer lån i Obos-banken. Alle aksjeeiere er informert om økte kostnader fremover, og økning av fellesutgifter ifbm dette.

Varmeanlegget er av eldre dato, og styret har hatt en befarings av anlegget med Obos Prosjekt, som anbefaler utskifting av varmerør og radiatorer innen 3 – 5 år. Det kan derfor



vente noe med å igangsette dette. Styret minner om at radiatorene i leilighetene er den enkeltes ansvar. Ev bytte av radiatorene bør gjøres i perioden hvor anlegget ikke varmer. Ettersom det iflg Obos Prosjekt kan bli nødvendig å bytte samtlige radiatorene samtidig med varmerør, anbefales det å vente med utskifting av egne radiatorene til dette arbeidet igangsettes, dersom det ikke er helt nødvendig å skifte dem.

Fellesutgiftene ble økt med 5 % fra 01.01.2025 pga økte kostnader grunnet generelle prisøkninger, høyt rentenivå på lån, og med tanke på økte låneutgifter ved det planlagte skiftet av takpapp og tremmegulv.

På anbefaling fra Obos holdes den ordinære generalforsamlingen også i år digitalt. Styret tar imidlertid sikte på at det avholdes en dugnad i løpet av mai 2025 som også innebærer en sosial samling.

Styret minner om at det ikke er tillatt å lagre eller sette igjen eiendeler i fellesarealene. Dette gjelder både loft, kjeller, trappeoppganger, utearealer og takterrasse. Det har det siste året vært mindre rot i kjeller og på loft enn tidligere, så det er veldig bra.

Det har også i 2024 tidvis vært et problem at folk parkerer uten parkeringsbevis, eller tar opp mer plass enn nødvendig på parkeringsplassen. Nye parkeringsbevis ble delt ut til alle i januar 2025, og alle beboere oppfordres til å bruke dem. Styret vurderer borttauing av biler uten bevis, og minner om at dersom du låner ut bevis til dine besøkende må du selv parkere på gata.

Styret minner om at det ikke er tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Dette følges opp i henhold til vedtekter og borettslagsloven. Dette gjelder også kortidsutleie, hvor det er en lovmessig begrensning på maksimalt 30 dager utleie per år. Ta kontakt med styret på e-post til hammergata@styrerrommet.no dersom du vil søke om utleie eller bruksoverlating.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.25

Selskapsnummer: 5986 Selskapsnavn: AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stine Reierson og Marianne Ness Johnsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Anne Gjemdal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Øystein Skagestad



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.