



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 707 181	4 456 132
Sum inntekter		4 707 181	4 456 132
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	154 035
Annen driftskostnad		5 016 895	3 425 080
Sum kostnader		5 170 930	3 579 115
Driftsresultat		-463 749	877 016
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 393	28 518
Sum finansinntekter		67 393	28 518
Annen finanskostnad		131 390	64 394
Sum finanskostnader		131 390	64 394
Netto finans		-63 997	-35 876
Resultat før skattekostnad		-527 746	841 140
Årsresultat		-527 746	841 140
Totalresultat		-527 746	841 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-527 746	841 140
Sum overføringer og disponeringer		-527 746	841 140



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 864 247	3 864 247
Sum varige driftsmidler		3 864 247	3 864 247
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 864 247	3 864 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		76 795	50 834
Andre fordringer		115 563	282 603
Sum fordringer		192 358	333 437
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 736 744	2 632 768
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 736 744	2 632 768
Sum omløpsmidler		1 929 102	2 966 205
SUM EIENDELER		5 793 349	6 830 452

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		425 000	425 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 177 451	3 705 197
Sum opptjent egenkapital		3 177 451	3 705 197
Sum egenkapital		3 602 451	4 130 197
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 622 191	2 281 271
Sum annen langsiktig gjeld		1 622 191	2 281 271
Sum langsiktig gjeld		1 622 191	2 281 271
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 807	649
Leverandørgjeld		127 927	144 463
Skyldige offentlige avgifter		1 528	
Annen kortsiktig gjeld		429 445	273 872
Sum kortsiktig gjeld		568 707	418 984
Sum gjeld		2 190 898	2 700 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 793 349	6 830 452



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483622

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 707 181	4 456 132
Sum inntekter		4 707 181	4 456 132
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	154 035
Annen driftskostnad		5 016 895	3 425 080
Sum kostnader		5 170 930	3 579 115
Driftsresultat		-463 749	877 016
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 393	28 518
Sum finansinntekter		67 393	28 518
Annen finanskostnad		131 390	64 394
Sum finanskostnader		131 390	64 394
Netto finans		-63 997	-35 876
Resultat før skattekostnad		-527 746	841 140
Årsresultat		-527 746	841 140
Totalresultat		-527 746	841 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-527 746	841 140
Sum overføringer og disponeringer		-527 746	841 140



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 864 247	3 864 247
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 864 247	3 864 247
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		76 795	50 834
Andre fordringer		115 563	282 603
Sum fordringer		192 358	333 437
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 736 744	2 632 768
Sum omløpsmidler		1 929 102	2 966 205
SUM EIENDELER		5 793 349	6 830 452
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		425 000	425 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 177 451	3 705 197
Sum opptjent egenkapital	3 177 451	3 705 197
Sum egenkapital	3 602 451	4 130 197
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 622 191	2 281 271
Sum annen langsiktig gjeld	1 622 191	2 281 271
Sum langsiktig gjeld	1 622 191	2 281 271
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 807	649
Leverandørgjeld	127 927	144 463
Skyldige offentlige avgifter	1 528	
Annen kortsiktig gjeld	429 445	273 872
Sum kortsiktig gjeld	568 707	418 984
Sum gjeld	2 190 898	2 700 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 793 349	6 830 452



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5641

Hafrsfjordgate 24/26 AS



Velkommen til generalforsamling i Hafrsfjordgate 24/26 AS

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

Dato for generalforsamlingen:

7. mai 2024 kl. 18:00, Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1, 0267 Oslo.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styrets forslag om endring av fordeling av energikostnader
8. Styrets forslag om å etablere ladeinfrastruktur for elbiler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hafrsfjordgate 24/26 AS



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller Asgeir Tannum, rådgiver, OBOS Eiendomsforvaltning AS som møteleder.

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum, rådgiver, OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne blir valg på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 5641 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 kr.

Styrets innstilling

Dette er en reduksjon på 35.000 fra foregående år, da vi hadde ekstern styreleder, styrehonoraret lå da på 135.000 kr. Går man lenger tilbake, til da vi hadde intern styreleder, lå styrehonoraret på ca 85.000 kr. Styret foreslår altså en reduksjon sett i forhold til siste periode, men en liten økning sett ift tidligere perioder. Det har de siste årene vært høy inflasjon i Norge så justeringen er en kompensasjon for dette.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000



Sak 7

Styrets forslag om endring av fordeling av energikostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fordeling av energikostnader

Styret mener at dagens system for fordeling av energikostnader er kostbart, komplisert, unøyaktig og lite rettferdig.

Årlig totalkostnad for varme (radiatorer og varmt tappevann) er ca kr 800 000,- pr år (varierer med energipriser, utetemperaturer mv.).

Administrasjon av varmeregnskapet koster ca kr 40 000,- per år. Dette betyr at i gjennomsnitt betaler de 38 leilighetene ca 1000 kr pr år bare i administrasjon av dagens system for fordeling, helt uavhengig av energiforbruket i gården. Dette er i prinsippet penger ut av vinduet.

I tillegg har vi en komplisert beregningsmodell, der vel halvparten av varmekostnaden fordeles etter avlest forbruk på radiatormåler (men omregnet etter visse reduksjonsfaktorer), noe etter antall beboere, det øvrige etter antall aksjer. Dette gir til dels store variasjoner, også mellom like leiligheter, bl.a pga de nevnte reduksjonsfaktorene, og fordi radiatormålere ikke tar hensyn til hvor mye varme radiatoren faktisk avgir. Dessuten har det blitt skiftet noen radiatorer de senere årene, uten at dette er tatt hensyn til i beregningsmodellen. Modellen er derfor utdatert – i tillegg til å være unødvendig komplisert.

Borettslagsloven angir videre at fellesutgifter som hovedregel bør fordeles etter verdien (dvs størrelsen/eierbrøken) på leiligheter.

Dagens radiatormålere (sensoren som sitter montert midt på radiatoren) er basert på gammel teknologi, såkalte fordampingsmålere. Disse kan ikke lenger fornyes da fordampingsampuller leveres ikke mer. Fra og med neste fyringssesong vil derfor ikke radiatormålerne avleses lenger og det blir umulig å bruke dagens fordelingsmodell. Vi må derfor ha en avgjørelse før neste fyringssesong om endringer i fordelingsmodellen.

Radiatormålerne, både de eksisterende og nye (hvis utskifting) er unøyaktige og fordeling av kostnader basert på disse målerne gir forholdsvis store variasjoner mellom leiligheter av samme størrelse.

Når det gjelder varmtvann til kjøkken og bad er det ingen direkte måling av forbruk pr i dag. Vi fordeler deler av regningen basert på antall beboere i leilighetene, men det er en svært upresis måte å fordele utgiftene på, siden bruksmønsteret hos ulike beboere vil kunne bety vel så mye for forbruket av varmtvann, som antall beboere.

Alternative løsninger:

1. Skifte til elektroniske målere på radiatorene

o Investeringskostnad ca kr 250.000,-

o Adminkostnad minst som i dag (ca 40.000 kr)

o Nye målere er ikke vesentlig mer nøyaktige enn dagens målere, så det vil fremdeles være mye målefeil

Oppsummert: Dette gir minst like høye driftskostnader som i dag, en relativt stor investeringskostnad, og gir ingen vesentlig forbedring ift «rettferdig» og nøyaktig forbruksmåling.

2. Montere elektroniske gjennomstrømningsmålere på radiatorrør og varmtvannsrør.



o En svært omfattende installasjon da det er mange rør inn i hver leilighet. Investeringskostnad kr 1 – 2 million kr pga installasjon av svært mange målere med omfattende rørleggerarbeid. Dette arbeidet har vi ikke midler til i selskapet så det må finansieres med lån eller ekstraordinære innbetalinger fra alle beboere.

o Løpende admin. kostnad blir høyere enn i dag pga enda flere målere enn i dag

o Høyere vedlikeholdskostnader på sikt enn i dag da slike målere har begrenset levetid og er kostbare å skifte ut

o Men gir mest nøyaktig måling

Oppsummert: Dette gir en meget stor investeringskostnad, en høyere administrasjonskostnad enn i dag, en høyere vedlikeholdskostnad, men mest nøyaktig måling av forbruk.

3. Avvikle et særskilt varmeregnskap som i dag, fordele energiutgifter etter eierbrøk, dvs samme fordelingsnøkkel som øvrige felleskostnader. Fordelingen blir da i tråd med hovedregelen for fordeling av kostnader etter borettslagsloven. Det blir da heller ikke noen årlig avregning til/fra beboere, siden alle energikostnadene budsjetteres av styret som en del av de ordinære felleskostnadene i selskapet.

o Administrasjonskostnad reduseres med ca kr 40 000,- per år

o Ingen investeringskostnad.

o Redusert vedlikeholdskostnad.

Oppsummert: Eneste løsning som gir lavere administrasjons- og vedlikeholdskostnader enn i dag. Beboere har imidlertid noe lavere incitament til å spare på radiatorvarme. Noen beboere vil få høyere og noen vil få lavere kostnader enn i dag.

Styrets innstilling

Styret innstiller på alternativ 3. Dette vil være den suverent rimeligste løsningen for selskapet da vedlikeholdsutgifter og administrasjonsutgifter blir eliminert.

Forslag til vedtak

Selskapet avvikler dagens varmeregnskap og fordeler felles energikostnader etter eierbrøk i selskapet, dvs energikostnader fordeles med samme fordelingsnøkkel som øvrige fellesutgifter.

Sak 8

Styrets forslag om å etablere ladeinfrastruktur for elbiler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ladeinfrastruktur for elbiler

Borettslagslovens §5-11a angir følgende som er relevant for våre parkeringsplasser. Denne paragrafen er også gjeldende for boligaksjeselskap.

§ 5-11 a. Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for



elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.

Oslo kommune har i 2024 en støtteordning som dekker opptil 8000 kr pr parkeringsplass for etablering av ladeinfrastruktur (dvs kabling i bakken og stolper ved hver parkeringsplass, ikke selve ladeboksen). Vi har 15 parkeringsplasser, altså kan vi i 2024 få 120.000 kr i støtte fra kommunen. Det er ingen garanti for at denne støtteordningen videreføres i 2025.

Styret har engasjert rådgiver fra OBOS Prosjekt for å innhente tilbud på ladeinfrastruktur til samtlige plasser. Kostnadsestimatet fra entreprenør er på 325.000 kr. I tillegg kommer bistand fra OBOS Prosjekt til ytterligere tilbudsinnhenting, kontrahering og kontroll av arbeidene, estimert til ca 75.000 kr (avhenger av mengden bistand vi rekvirerer og hvor mye styret gjør selv). Totalt estimat er ca 400.000 kr. Etter mottatt støtte er restkostnad for selskapet ca 280.000 kr.

I tillegg kommer kostnad for montering av selve ladeboksen (dvs der man plugges inn ladekabelen til bilen), men denne installeres ikke før den enkelte beboeren som disponerer plassen ønsker det, og utgiftene til ladebokser kan dermed spres over flere år. Kommunen gir uansett ikke støtte til installasjon av selve ladeboksen.

Styrets innstilling

Beboere som disponerer plassene eier ikke plassene og kan når som helst si opp leien av plassen eller flytte, uten at plassen videreføres til leilighetskjøper. Det er derfor ikke rimelig at de som leier plassene i 2024 må betale hele etableringskostnaden. Det er også tvilsomt om selskapet kan kreve dekket inn disse utgiftene fra leietagere når plassene eies av selskapet. Videre antar styret at etablering av ladeinfrastruktur på alle plasser vil ha en positiv effekt på alle leiligheters markedsverdi. I tillegg er det en viktig miljøeffekt av å tilrettelegge for elbiler i Oslo.

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret mandat til å bestemme et påslag på strømutfgiftene for de som ønsker å benytte seg av lader. Dette vil gjøres som et påslag med x kr pr kWh i tillegg til strømutfgiften for selskapet. Påslaget vil normalt reguleres samtidig med felleskostnadene dvs en gang pr år. Tentativt påslag vil i 2024 være ca 0,50 – 1,00 kr pr kWh. Til sammenligning var strømprisen i februar ca 2 kr pr kWh inkl nettleie og strømstøtte. Over tid vil selskapet derfor hente igjen kostnadene med etableringen av ladeinfrastruktur fra de som faktisk bruker laderne.

I tillegg innkreves en etableringsavgift for de som ønsker lademulighet, som fastsettes av styret, tentativt på 5000 kr pr plass. Dette bidrar til å hente inn ytterligere en del av investeringskostnaden.

Investeringen for selskapet kan finansieres med midler på konto, dvs det er ikke planlagt å øke fellesutgifter eller hente inn ekstra kapital pga dette prosjektet.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å igangsette etablering av ladeinfrastruktur med kostnadsramme på 400.000 kr i 2024. Estimert støtte fra kommunen er på 120.000 kr og kommer i fradrag. I tillegg kommer kostnad for ladebokser, som spres over flere år. Styret får mandat til å fastsette et påslag på energiprisen for lading, og et etableringsgebyr pr ladetilgang, som faktureres til beboere som benytter ladebokser.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte



Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens medlemmer er:

Eva Falleth, Hafrsfjordgata 24 A

Trygve Gulbrandsen, Hafrsfjordgata 26 A

Christina Steimler, Hafrsfjordgata 24 A

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem Knut Jørgen Labori, Hafrsfjordgata 24 A

Styremedlem Eric Sundqvist, Hafrsfjordgata 26 A

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem Christine Bar, Hafrsfjordgata 24 B

Varamedlem Kristin Hoff Hadland, Hafrsfjordgata 24 B

C) Valg av tre medlemmer til valgkomité for 1 år

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ari Soilammi (styreleder) Hafrsfjordgata 24b

Robert Beer Rafn (styremedlem) Hafrsfjordgata 24a

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer foreslås (2 år):

Kristine Hoff Hadland Hafrsfjordgata 24b

Knut Jørgen Labori Hafrsfjordgata 24a

B. Som varamedlemmer foreslås (1 år):

Hilde Grankel Hafrsfjordsgata 24b

Magnus Andersen Hafrsfjordsgata 26a

C. Som valgkomité foreslås (1 år):

Eva Falleth Hafrsfjordgata 24a

Trygve Gulbrandsen Hafrsfjordgata 26a



Eric Sundqvist Hafrsfjordgata 26a

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Jørgen Labori
- Kristin Hoff Hadland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Grankel
- Magnus Andersen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eric Sundqvist
- Eva Falleth
- Trygve Gulbrandsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ari Soillammi	Hafrsfjordgata 24 B
Styremedlem	Knut Jørgen Labori (på valg)	Hafrsfjordgata 24 A
Styremedlem	Robert Beer Rafn	Hafrsfjordgata 24 A
Styremedlem	Eric Sundqvist (på valg)	Hafrsfjordgata 26 A
Varamedlem	Christine Bar (på valg)	Hafrsfjordgata 24 B
Varamedlem	Kristin Hoff Hadland (på valg)	Hafrsfjordgata 24 B

Valgkomiteen

Eva Falleth	Hafrsfjordgata 24 A
Trygve Gulbrandsen	Hafrsfjordgata 26 A
Christina Steimler	Hafrsfjordgata 24 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hafrsfjordgate 24/26 AS

Aksjeselskapet består av 37 leiligheter og ett næringslokale knyttet til aksjer. Hafrsfjordgate 24/26 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930870323, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 456 457

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

Hafrsfjordgate 24/26 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Aktiviteter som er utført eller oppstartet i 2023:

- Det er gjennomført styremøter ca 1 gang hver måned.
- Rehabilitering av heisene er ferdigstilt våren 2023. Prosjektet ble gjennomført med kostnad ca 10% under budsjett og siste heis ble ferdigstilt noen få uker etter planen pga sykdom hos heismontørfirmaet. Heisene har siden fungert godt med unntak av



noen innkjøringsproblemer i 24b. Det er satt av noe midler til fremtidige ekstraordinært vedlikehold da det fremdeles er en del gamle mekaniske deler som pt har akseptabel tilstand, men begrenset levetid.

- Reasfaltering av inngangspartier foran 24a og 24b pga store sprekker og hull. Delvis reasfaltering av store søkk og sprekker i innkjøring til bakgården.
- Rotter i kjeller har medført luktproblemer opp i første etasje og det ble jobbet mye i 2023 med å innhente faglige råd og gjort fysiske undersøkelser. Det ble derfor innhentet tilbud på relativt omfattende tetting av kjeller med flytende betong og fastmonterte gittere, kombinert med installering av flere rottefeller som kontrolleres og tømmes jevnlig. I tillegg ble det innhentet tilbud på undertrykksventilering (dvs avtrekksvifte) fra kjeller for å redusere luktproblemer (arbeidene ble utført våren 2024).
- Det er utfordringer med matlukt o.l. fra andre leiligheter. Det ble derfor gjort befarings av alle leiligheter for å avdekke årsaker. Enkelte leiligheter har montert avtrekksvifter fra bad og kjøkken og alle fikk høsten 2023 pålegg om å fjerne slike vifter umiddelbart. I tillegg har enkelte beboere tettet friskluftventil i yttervegger. Disse ble også pålagt å åpne ventilene. Styret vil følge opp om tiltak er utført i løpet av 2024 og få rensset alle tilgjengelige vertikale kanaler.
- Mekaniske røykavtrekk på toppen av pipene har medført støypoblemer for leiligheter på øverste etasje. Øvrige leiligheter erfarer imidlertid at det er bedre trekk i pipene etter at avtrekkene ble montert. Justeringer er gjort og fortsetter videre inn i 2024.
- Alle inngangsdører til leilighetene er kontrollert mtp brannsikkerhet etter at styret avdekket at enkelte dører var modifisert eller hadde skjevheter i karm, noe som vil redusere både brann- og lydnotstanden. Utfordringene var primært begrenset til bakdørene. Alle bakdørene ble deretter justert i tråd med monteringsanvisning fra dørprodusenten, og påmontert lydtetningslister. Et svært lite antall dører må imidlertid skiftes ut, dette følges opp videre i 2024.
- Takrenner har vært et tilbakevendende problem i 2023, både pga at de renner over ved kraftig regn og senere pga isdannelse/istapper i vinter. Nedløpene ble spylt og delvis skiftet høsten 2023. Det ble vinteren 2023-24 avdekket at varmekabler er defekte og må skiftes, dette må gjøres våren 2024 når takrenner er isfrie. Det måtte settes opp sperrebånd og advarselsskilt samt fjernes istapper flere ganger vinteren 2023-24.
- Det ble i januar 2023 installert vannmålere på vanninntakene.
- Det er skiftet bredbånds- og tv-leverandør til Telenor. Beboere kan skreddersy sin egen pakke med bredbåndshastighet og kanaler på <https://www.telenor.no/tv/t-we/>.
- Det har vært god dialog med nabogårdene om felles husordensregler for bruk av hagen i bakgården. Våre husordensregler er revidert og samkjørt med de andre 3 gårdene. Det er også gjort beskjæring og sikring av det store treet i bakhagen da det var fare for nedfall av store grener.
- Bjørketrærne i Hafrsfjordgata er kontrollert og beskjært av trepleier. Tilstanden på bjørketrærne er god iflg trepleieren.
- Dugnad ble gjennomført våren 2023 med godt oppmøte.
- Det ble gjort ekstraordinær nedbetaling av felles lån med ca kr 450.000 kr mot slutten av 2023.

Planer for 2024-2025:

- Rottesikring av kjeller blir utført vinter/vår 2024 (se over).

- Utskifting av alle lysarmaturer i hovedtrapper i løpet av 2024 pga at disse har lysrør - som nå ikke er tillatt i salg lenger pga nye miljøkrav. Alle armaturer må derfor skiftes til LED. Det imidlertid redusere strømforbruket noe.
- Nye varmekabler i takrenner og nedløp våren 2024.
- Montering av elbilladere vurderes i løpet av høsten 2024. Avhenger av beboeres behov og gårdens økonomi. Løsning for strømutfordring må avklares.
- Utskifting av ringeanlegg vurderes utført i 2025 (anlegget fungerer pr i dag).
- Lys på loft og i boder og baktrapp vurderes utbedret 2025 (avhenger av kostnader for ovennevnte tiltak).
- Husordensregler for dyrehold var tema på forrige generalforsamling. Det ble bestemt å sette ned en arbeidsgruppe på saken. Arbeidsgruppen har konkludert med at husordensreglene bør endres. Endringene er vedtatt av styret og kunngjort på Vibbo i februar 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til inntekter/kostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes at innkreving for eiendomsskatt ikke var inkludert i budsjettet. Andre inntekter, kr 33 363,- er Diverse salg, vindu, nøkler ol. Og tilskudd fra Cultura Sparebank. Se note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det var avsatt noe mer til drift og vedlikehold.

Det er kun kostnader kommunale avgifter som er over budsjett og dette skyldes at Oslo kommune økte avgiftene mer enn vi først antok.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte rentesatser i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 360 395,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 235 000 til større vedlikehold som er beskrevet ovenfor under fremtidige planer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnader i driftsregnskapet til selskapet omfatter lys etc i fellesområder dvs ikke beboernes egne kostnader til oppvarming og varmtvann. Selskapet budsjetterer derfor ikke med beboernes egne driftskostnader selv om dette faktureres via Obos.

Energikostnader for beboere føres i eget regnskap og utlignes mot balansen, jfr note 18 i regnskapet.

For hele sesongen juni 2022 - mai 2023 gjelder:

Den totale energikostnaden til oppvarming og varmtvann var kr 720 016,- og akonto innkreving kr 751 554,-. Differansen er gjort opp med beboerne.

Sesongen før, 2021-22, var energikostnaden høyere, ca kr 861 000,- pga kaldere vinter. Akonto innkreving ble øket fra januar 2023, og vil derved for fyringssesongen 2023-24 bli ca kr 900 000,-. Energiprisene har økt betydelig de siste par årene og styret forventer høyere energikostnad for fyringssesongen 2023-24, pga kaldere vinter enn foregående år.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hafrsfjordgate 24/26 AS.

Lån

Hafrsfjordgate 24/26 AS har to lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS HAFRSFJORDSGATE 24 26

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HAFRSFJORDSGATE 24 26.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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,



BDO

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A8UBD-LG1J0-Y1TZK-37Y2Y-JAJJE-2XCWX



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 673 818	4 388 340	4 308 000	2 727 000
Andre inntekter	3	33 363	67 792	2 200	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 707 181	4 456 132	4 310 200	2 787 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-19 035	-19 035	-19 000
Styrehonorar	5	-135 000	-135 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-11 144	-9 521	-15 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-90 218	-86 735	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-94 860	-55 791	-85 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-3 423 168	-1 706 517	-3 962 500	-1 235 000
Forsikringer		-263 085	-228 705	-250 000	-279 000
Kommunale avgifter	9	-696 571	-755 818	-526 000	-405 000
Energi/fyring	10	-28 933	-64 497	-75 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 422	-264 508	-215 000	-190 000
Andre driftskostnader	11	-283 493	-252 989	-313 500	-295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 170 930	-3 579 115	-5 686 035	-2 775 000
DRIFTSRESULTAT		-463 749	877 016	-1 375 835	12 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	67 393	28 518	0	25 000
Finanskostnader	13	-131 390	-64 394	-59 000	-129 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-63 997	-35 876	-59 000	-104 000
ÅRSRESULTAT		-527 746	841 140	-1 434 835	-92 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	841 140		
Fra opptjent egenkapital		-527 746	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 692 647	3 692 647
Tomt		171 600	171 600
SUM ANLEGGSMIDLER		3 864 247	3 864 247
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		76 795	50 834
Forskuddsbetalte kostnader		115 563	272 769
Energiavregning	18	0	9 834
Driftskonto OBOS-banken		392 658	2 517 001
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 175	0
Sparekonto OBOS-banken		341 236	115 767
Sparekonto OBOS-banken II		1 001 676	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 929 102	2 966 205
SUM EIENDELER		5 793 349	6 830 452
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	425 000	425 000
Opptjent egenkapital		3 177 451	3 705 197
SUM EGENKAPITAL		3 602 451	4 130 197
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 622 191	2 281 271
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 622 191	2 281 271
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 749	117 534
Leverandørgjeld		127 927	144 463
Skyldige offentlige avgifter	17	1 528	0
Påløpte renter		9 807	649
Energiavregning	18	263 474	0
Annen kortsiktig gjeld	19	80 222	156 338
SUM KORTSIKTIG GJELD		568 707	418 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 793 349	6 830 452
Pantstillelse	20	5 000 000	7 620 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 26.03.2024
Styret i AS Hafsrjordgate 24 26

Ari Soilammi /s/

Knut Jørgen Labori /s/

Eric Sundqvist /s/

Robert Beer Rafn /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 376 036
Kapitalinnkalling	1 600 000
Eiendomsskatt	364 874
Garasje/parkering	221 844
Drift heis	50 304
Leie bod	60 060
Leie loft	700
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 673 818

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

Diverse salg, vindu, nøkler ol.	25 505
Tilskudd Cultura Sparebank	7 858
SUM ANDRE INNTEKTER	33 363

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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 2022/2023, og er på kr 135 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 144.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-50 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 860
SUM KONSULENTHONORAR	-94 860

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygn.messige vedlikehold, rehab. Heiser	-2 737 356
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 737 356
Drift/vedlikehold bygninger	-309 594
Drift/vedlikehold VVS	-145 226
Drift/vedlikehold elektro	-28 620
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 657
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 716
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 412
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 423 168

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

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

Eiendomsskatt	-364 874
Vann- og avløpsavgift	-146 881
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-180 735
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-696 571

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 933
SUM ENERGI / FYRING	-28 933

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 050
Container	-14 225
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 232
Vaktmestertjenester	-111 630
Renhold ved firmaer	-73 104
Snørydding	-33 209
Andre fremmede tjenester	-66
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 376
Telefon u/mva	-1 364
Gave, fradragsberettiget	-382
Bankgebyr	-2 863
Øreavrunding	15
Velferdskostnader	-11 937
Tap på fordringer,	-280
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-283 493

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	25 692
Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 648
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 623
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	22 429
SUM FINANSINTEKTER	67 393

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-131 390
SUM FINANSKOSTNADER	-131 390

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1930.	1 144 000
Tilgang 2010	2 720 247
Overført tomt 2018	-171 600
SUM BYGNINGER	3 692 647

Tomten ble kjøpt i 1930.

Gnr.212/bnr.456 og 457.

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

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 425 000 fordelt på 425 aksjer á kr 1000
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere

Aksjekapitalen pr. 1.1.2019 for 425 aksjer á kr. 1000:	425 000
SUM AKSJEKAPITAL	425 000

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken, OBOS01		
Opprinnelig 2018	-750 000	
Nedbetalt tidligere	282 661	
Nedbetalt i år	467 339	
		0
Obos-banken, 1OB940		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var flytende 6,90 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2007	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 665 665	
Nedbetalt i år	181 962	
		-652 373
Obos-banken, OBOS02		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var flytende 6,90 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 924	
Nedbetalt i år	27 258	
		-969 818
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 622 191

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 175
Skyldig arbeidsgiveravgift	-353
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 528

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING fom 01.juni til 31.des.**

(Perioden juni 2022 til mai 2023 er gjort opp)

INNETEKTER

A-konto innbetaling	-583 128
---------------------	----------

KOSTNADER

Administrasjon	12 100
----------------	--------

Fjernvarme	276 647
------------	---------

Strøm målerpunkt -9788 og -0012	30 907
---------------------------------	--------

SUM KOSTNADER	319 654
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-263 474
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, fakturaer ink. Energi des.	-80 222
--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-80 222
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 622 191
----------	-----------

TOTALT	1 622 191
---------------	------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 692 647
-----------	-----------

Tomt	171 600
------	---------

TOTALT	3 864 247
---------------	------------------



Annem informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87078852. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Større vedlikehold og rehabilitering før 2023:

Større vedlikehold og rehabilitering		
2022	Forebyggende tiltak for å unngå rotteinvasjon	Vaktmester, Viken Renhold
2022	Ei inspeksjon	Elektrikeren Majorstua
2022	Reparert fuger for piper i oppgang 24B, 26A og B	Romerike Peis og Varme (RPV)
2022	Røysug, piper, Oppgang 24B, 26A & B, reparert fuger på skadede piper	Romerike Peis og Varme (RPV)
2022	Reparert inngang, baktrapp 26B og luftekalal foran oppgang 24B	Viken Renhold/baktmester
2022	Montert ny takluke / luftepiper Oppgang 24B	Kaarud
2022	Utbedring vannskade oppgang 24B	Recover/Gjensidige
2022	Røysug, pipe1 & 3, Oppgang 24A	RVS/OPS
2021	Rehabiliter nedløpsrør oppgang 26B H	Kaarud, blikkenslager
2021	Rehabiliter inngangsparti oppgang 26B	Stake og Graveservice
2021	Rehabiliter avløpsrør fra oppgang 26B til kommunal ledning	Stake og Graveservice
2021	Tømt avløpskum bakgård, insesert avløpsrør i grunnen	Stake og Graveservice
2021	Skiftet stoppekraner/tappeventiler på avvarmeanlegget	Rørleggernester Tore Orvei As
2021	Fasadesjekk/Ny list	Vindu Entreprenøren AS/MalerCompagniet
2021	Nye vinduer bakgård	Vindu Entreprenøren AS
2021	Ny fasade Bakgård	Vindu Entreprenøren AS/MalerCompagniet
2021	Lakk inngangsdører, oppgang 24b, 26 A&B	Vaktmester, Viken Renhold
2021	3 nye boder loft, en ny kjeller	Vaktmester, Viken Renhold
2020	Nytt gjerde ved inngangsparti 26A	Roger Gjerdeservice
2019	Nye vinduer, front fasade	Palmgren. Betalt av den enkelte beboer
2019	Oppgradert TV/Internett	Homenet
2019	Rehabiliter front inngangsparti 26A	Vaktmester, Viken Renhold
2019	Pusset og ojet/lakkert frontdør 24A	Vaktmester, Viken Renhold
2019	Nye vinduer, front	Palmgren
2019	Nytt takvindu/loft oppgang 26A7	Kaarud, taktekker
2019	Installert felles brannvarslingsanlegg	NOKAS
2019	Ferdigstilte rørrehabilitering	Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker
2018/19	Rørrehabilitering	Olimb, Alle oppganger og alle bunnledninger, skifte alle stakeluker
2018	Diverse heisvedlikehold	Store etterslep
2018	Vedlikehold radiatoranlegg	
2018	Fjernvarme	Hele gården
2017	Skiftet til termostatkraner	Alle
2017	Radiatoranlegg rensed	Alle oppganger
2017	Reparasjon av porttelefon	Systemet skal nå fungere for alle
2017	Nytt gjerde rundt sykkel og tørkebåser i bakhagen	Felles med de andre boligsameiene rundt bakhagen
2017	Utbedret takvindu i oppgang 26B, vannskader	Fuktskader
2016	Nytt gjerde og asfalt rund sykkelparkering i bakhage	Felles med de andre sameiene i bakhage
2015	Bygging av ytterligere 3 balkonger	Vedtak på ekstraordinær generalforsamling 17.03.15 at 3 ytterligere balkonger kan bygges i bakgården.
2014	Rør-rehabilitering	Kjøkkenstammer
2013	Piperehabilitering	
2011	Grusing av gårdsplass:	Gårdsplassen ble rehabilitert og belagt med asfaltgrus. Tilstandsvurdering av bygningsmassen: Utarbeidet av OBOS Prosjekt AS som grunnlag for planlegging av fremtidig vedlikehold. Forprosjekt rehabilitering av gårdens vann- og avløpsrør: OBOS Prosjekt AS utarbeidet forprosjekt for vedlikeholdstiltak vdr vann og avløpsrør.
2010	Elektrisk anlegg	Gjennomgang av det elektriske fellesanlegget i kjelleren, utskifting av gamle tavler og installasjon av automatsikringer og jordfeilbrytere.
2010	Porten	Reparasjon av porten mot bakgården og installasjon av ny portåpner.
2010	Låssystem	Nytt låssystem installert etter innbrudd i flere kjeller- og loftsodder.
2010	Plengjerder	Plengjerder mot Eckersbergsgate og Hafslørdgate reparert.
2009	Ferdigstillelse av balkonger	20 balkonger mot bakgården ferdigstillet.
2009	Nye hatter og beslag på luftekanaler	Kanaler mot bakgården har fått nye hatter og beslag.
2008	Vedlikehold vaktmesterleiligheten	Omfattende vedlikehold i vaktmesterleiligheten, reparasjon av det elektriske anlegget, malt leilighet og byttet ut noe kjøkkeninnredning, oppjustering av rør på bad, samt lagt nye gulv i bakgangen og i det lille rommet mot bakgården.
2007	Oppgangene	9 kjellervinduer utskiftet, samtlige hovedtrappeløp oppusset, samt baktrappeløp.
2006	Ny energisentral	Begge fyr rommene renoveret, og store deler av utstyret skiftet ut. Anleggene koblet sammen til en ny fyringsentral med ny oljebrenner. Installert nytt varmtvannsberederanlegg både i nr. 24 og nr. 26. Alle rør og ventiler isolert, nye varmeledningspumper.
2006	Nye brannsikre kjøkkendører/kjeller/loft	
2006	Nye takrenner/snefanger/varmekabler	Utbedring av øvre og nedre del av fasaden mot bakgården.
2006	Ny lysarmatur med nødlys	Installert i inngangen og hovedtrappene.
2006	Balkong prosjekt starter	Fullfinansieres av de berørte beboere, som har innbetalt kr 5 000.- Balkong påbygget bygården. Start november 2008.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 5641 Selskapsnavn: Hafrsfjordgate 24/26 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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