



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 615 508	3 254 673
Sum inntekter		2 615 508	3 254 673
Kostnader			
Lønnskostnad		90 833	131 215
Annen driftskostnad		4 142 914	3 643 253
Sum kostnader		4 233 747	3 774 468
Driftsresultat		-1 618 239	-519 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 464	51 535
Sum finansinntekter		37 464	51 535
Annen finanskostnad		62 120	80 033
Sum finanskostnader		62 120	80 033
Netto finans		-24 656	-28 498
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 642 896	-548 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 642 896	-548 293
Årsresultat		-1 642 896	-548 293
Totalresultat		-1 642 896	-548 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 642 896	-548 293
Sum overføringer og disponeringer		-1 642 896	-548 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		145 884	42 212
Andre fordringer		263 441	263 823
Sum fordringer		409 325	306 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 476 660	2 820 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 476 660	2 820 794
Sum omløpsmidler		1 885 985	3 126 829
SUM EIENDELER		5 750 232	6 991 076

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		425 000	425 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		425 000	425 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 559 902	4 202 798
Sum opptjent egenkapital		2 559 902	4 202 798
Sum egenkapital		2 984 902	4 627 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 790 749	2 031 457
Sum annen langsiktig gjeld		1 790 749	2 031 457
Sum langsiktig gjeld		1 790 749	2 031 457
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		274	440
Leverandørgjeld		675 106	208 535
Annen kortsiktig gjeld		299 200	122 846
Sum kortsiktig gjeld		974 581	331 821
Sum gjeld		2 765 330	2 363 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 750 232	6 991 076



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684501

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: 01.01.2020 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

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, 08.09.2021



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 615 508	3 254 673
Sum inntekter		2 615 508	3 254 673
Kostnader			
Lønnskostnad		90 833	131 215
Annen driftskostnad		4 142 914	3 643 253
Sum kostnader		4 233 747	3 774 468
Driftsresultat		-1 618 239	-519 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 464	51 535
Sum finansinntekter		37 464	51 535
Annen finanskostnad		62 120	80 033
Sum finanskostnader		62 120	80 033
Netto finans		-24 656	-28 498
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 642 896	-548 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 642 896	-548 293
Årsresultat		-1 642 896	-548 293
Totalresultat		-1 642 896	-548 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 642 896	-548 293
Sum overføringer og disponeringer		-1 642 896	-548 293



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</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		145 884	42 212
Andre fordringer		263 441	263 823
Sum fordringer		409 325	306 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 476 660	2 820 794
Sum omløpsmidler		1 885 985	3 126 829
SUM EIENDELER		5 750 232	6 991 076
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	2 559 902	4 202 798
Sum opptjent egenkapital	2 559 902	4 202 798
Sum egenkapital	2 984 902	4 627 798
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 790 749	2 031 457
Sum annen langsiktig gjeld	1 790 749	2 031 457
Sum langsiktig gjeld	1 790 749	2 031 457
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	274	440
Leverandørgjeld	675 106	208 535
Annen kortsiktig gjeld	299 200	122 846
Sum kortsiktig gjeld	974 581	331 821
Sum gjeld	2 765 330	2 363 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 750 232	6 991 076



Organisasjonsnr: 930 870 323
AS Hafrsfjordsgate 24 26

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

Hafsfjordgate 24/26 AS

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 13. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Hafrsfjordgate 24/26 AS. Avstemningen åpner 5. mai kl. 16:00 og lukker 13. mai kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5641>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ekstraordinær innbetaling til oppgradering av heiser på kr 485 301
6. Utvalg ifbm. utredning av etablering av ladeanlegg for elbil
7. Valg av valgkomité
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hafrsfjordgate 24/26 AS

Jon Stærkebye

Knut Jørgen Labori

Robert Rafn

Eric Sundqvist



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 minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Robert Rafn og Eva Falleth som protokollvitner

Forslag til vedtak

Robert Rafn og Eva Falleth velges



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 642 896 og foreslås av styret dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1.5641 - Årsrapport 2020.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Hafrsfjordgate 24/26 AS vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 05.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 13.05.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Analog stemmeseddel følger bakerst i årsrapporten.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Stærkebye	2019 - 2021
Styremedlem	Knut Jørgen Labori	2020 - 2022
Styremedlem	Robert Rafn	2019 - 2021
Styremedlem	Eric Sundqvist	2020 - 2022
Varamedlem	Nina A Nielsen	2020 - 2021
Varamedlem	Cathrine Selvig	2020 - 2021

Valgkomiteen

Eva Falleth	2020 - 2021
Trygve Gulbrandsen	2020 - 2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Dugnadskomiteen

Eva Falleth, Christine Bar, Beatrice Bendixen og Randi Wiggen Hoel utgjør kjernen i dugnadskomiteen som organiserer dugnaden og arrangerer sommerfesten hvert år. Dugnadsgjengen legger ned mye innsats med bl.a. rydde og rake løv, plante blomster, vedlikeholde hagebenker, som bidrar til et godt bomiljø hos oss. Dugnaden i 2020 ble noe begrenset på grunn av restriksjoner i forbindelse med Covid-19.

Generelle opplysninger om Hafrsfjordgate 24/26 AS

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

Hafrsfjord Gate 24-26

Gårds- og bruksnummer :
212 456 457

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hafrsfjordgate 24/26 AS har ingen ansatte.



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 som beskrevet i Aksje- og Borettslagsloven.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det har i 2020 vært avholdt 12 styremøter. De fleste av disse møtene er avholdt som Teams møter (videomøter) på grunn av Covid-19. Styrets oppfatning er at dette ikke har påvirket styrets arbeide i særlig grad. Styret har også hatt en del telefonisk/email- kontakt utover styremøter. Dessuten har styremedlemmer hatt møter med leverandører i forbindelse med de større vedlikeholdsoppgavene

Styret har forvaltet og håndtert følgende oppgaver i 2020:

- Fulgt opp vedtak fra sist generalforsamling
- Gjennomført rehabiliteringen av bakvegg, utskifting av vinduer bakvegg, og sjekk av front fasade og nødvendige reparasjoner front.
- Etablert 3 nye boder på loft og bygget om to boder i kjeller
- En del saksbehandling i forbindelse med innkomne saker fra aksjonærene, se under
- Ellers en del mindre saker i forbindelse med driften av boligaksjeselskapet
- En del forsikringssaker

Det har i 2020 vært en del ekstra arbeid i forbindelse med rehabiliteringen av bakveggen. En del beboere har stilt spørsmål om nødvendigheten av dette arbeidet, selv om dette har vært behandlet på de to siste årsmøtene i tillegg til at det har vært opp til diskusjoner fra før 2010. Gruppen ba om innkalling til en ekstraordinær generalforsamling for å omgjøre tidligere lovlige fattede vedtak på årsmøtet i 2019. Styret besluttet at en ikke kunne gjennomføre dette pga Covid-19 situasjonen. Det ble avholdt et møte i bakhagen med disse beboerne hvor det kom fram at de ønsket mer involvering i forbindelse med større vedlikeholdsoppgaver og bedre informasjon omkring dette, samt en mer langtrukket innbetalingsplan. Styret oppfattet dette møtet som konstruktivt og følte at mange av tilbakemeldingene fra gruppen fikk sin avklaring. Styret reduserte ekstraordinære innbetalinger for 2021 til 500 000 kr, fordelt på månedlige innbetalinger. Styret vil også fremlegge, som tidligere, en vedlikeholdsplan med tilhørende finansiering på årsmøtet i 2021.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret benytter OBOS' HMS system til å følge opp HMS arbeide.

Den årlige vernerunden er gjennomført i alle fellesarealer. Vernerunden er gjennomført i henhold til de relevante sjekklister utarbeidet av OBOS for vernerunde og risikoområder.

Det er avholdt en brannøvelse.

Alle leiligheter skal ha minst ett brannslukkeapparat og én røykvarsler i henhold til forskrifter.

Styret ønsker også å minne alle om at det er forbudt å lagre gjenstander i fellesområder inklusive trappeløp. Styret vil fjerne alle hensatte gjenstander i fellesområder uten forvarsel. Dette gjelder ikke barnevogner/rullatorer eller lignende, som står lagret under trappeløp i oppgangene.

Vi har fått flere pålegg fra Oslo kommune/renovasjon om at det kastes mye avfall som ikke hører hjemme i søppelkasser. Styret oppfordrer alle til å følge retningslinjer fra renovasjonsetaten omkring kildesortering. Gebyr kan bli ilagt.

Beboere som røyker, bør bevege seg vekk i fra inngangsdører og andre steder som sjenerer andre beboere og om ikke å kaste sigarettstumper/brukte snusposer på bakken. Beboere skal også informere besøkende og evt. håndverkere om dette.

Vi har felles bakhage med felles driftsansvar med tre andre nabogårdene, alle beboere oppfordres til å ta hensyn til dette når de benytter vår felles hage.

Styret opplever at det i siste året har vært noen negative tilbakemeldinger/holdninger fra enkelte beboere. Styret setter pris på konstruktive tilbakemeldinger, men oppfatter mange av tilbakemeldingene i 2020 som lite konstruktive og en stadig overprøving av tidligere lovlige fattede vedtak.

Vaktmester

AS Hafrsfjordgate 24/26 har avtale om vaktmestertjenester med Viken Renhold og Vaktmestertjenester. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester uavhengig av oppgaver.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Rene Rom AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Aksjeselskapet har 12 parkeringsplasser og 3 garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet. Ved ledige plasser vil de bli utlyst, og tildeling skjer i henhold til vedtekter.

Styret vil minne om at det ikke er tillatt med utleie av garasje og parkeringsplasser.



Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Navneskilt til calling-anlegget og postkasse kan kjøpes hos jernvarehandel eller tilsvarende. Utforming og størrelse i henhold til standard. Ved spørsmål, ta kontakt med en i styret eller se gårdens hjemmeside.

Hjemmeside

Aksjeselskapet har hjemmeside <http://hafrsfjordgate24-26.herborvi.no/>

og egen beboerportal på vibbo.no, samt en facebookgruppe , <https://www.facebook.com/groups/hafrsfjordgate/>

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 på telefon 22868398, eller e-post til 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. Egenandel er i dag 10 000 kr. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Salg av leiligheter

Det er omsatt 1 leilighet i 2020 Vi ønsker ny aksjonær velkommen til boligaksjeselskapet. 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. Det er ikke registrert utleie av noen leiligheter i 2020

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vedlikehold

I henhold til vedtak på siste års generalforsamling har styret arbeidet videre med vedlikeholdsplanen for kommende år.

**Følgende oppgaver har blitt utført og avsluttet i 2020:**

- Rehabilitering av bakvegg og fasade mot gaten
- Utskifting av vinduer bakvegg
- Reparasjon/vedlikehold tak-nedløp
- Diverse vedlikehold av heiser
- Beise/olje inngangsdører i 24B, 26 A&B
- Etablert 3 nye loftsboder og bygget om 2 kjellerboder
- Diverse mindre vedlikeholdsoppgaver

Kostnadene for de større vedlikeholdsoppgavene i 2020 beløper seg til 3 531 949 kr. Dette dekker rehabilitering av bakvegg, nye vinduer, fasadesjekk/reparasjoner i tillegg til etablering av nye boder.

Prosjekt Rehabilitering av bakvegg.

Arbeidet startet opp i uken etter påske og var ferdigstilt 1. uke i juli i henhold til plan. Arbeidet ble startet opp ca en uke før planlagt, noe som skapte en del ulemper for beboerne. Styret har beklaget dette.

Arbeidet ble utført av selskapet Vindu Entreprenøren AS med Maler Compagniet AS som underleverandør for male- og murerarbeidet. Styret engasjerte Obos Prosjekt som prosjektleder fra innhenting av tilbud, evaluering, kontraktarbeider og oppfølging av selve prosjektet. Det ble oppdaget og reparert en del større skader på selve konstruksjonen, bl.a. rustne bærebjelker over alle vinduer og dører, for dør i oppgang 26A var dette prekært.

Prosjektregnskap:

For detaljer, se tabell under.

Kommentarer:

Tilbud: 2 598 119 kr

Budsjett 2020: 3 100 000 inkl. ekstraarbeider (501 881 kr)



Dato	Bilag	Tekst	Beløp	Andel beboere	Kost H24 26	Tilbud	Budsjett/estimat	Kommentarer
03.05.2020	F00056	Vindu entrepr	A konto 1 Vegg Mur	370,000		370,000		
24.05.2020	F00074	Vindu entrepr	A konto 2 Vegg Mur	277,500		277,500		
28.06.2020	F00105	Vindu entrepr	A konto 3 Vegg Mur	462,500		462,500		
13.08.2020	F00135	Vindu entrepr	A-konto 4 (Vinduer)	878,750		878,750		
03.06.2020	F00085	Vindu entrepr	Justering A konto 1&2	277,500		277,500		
			Tilbud Vindu				1,105,924	
			Tilbud mur/maling/div				1,050,320	
			Rigging				441,875	
24.12.2020	F00210	Vindu entrepr	Slutt faktura	331,869		331,869		
Sum Rehabilitering				2,598,119		2,598,119	3,100,000	
14.06.2020	F00089	Vindu entrepr	EM-1 Rustbehandling. Dragere over vinduer/dører	279,688		279,688		Rustne dragere over alle vindier og dører. Påkrevd behandling
14.06.2020	F00087	Vindu entrepr	EM -2 Gesims, rehabilitering	41,800		41,800		Del av gesims var festet med blikkplate i hjørnet ved garasjebakke til 26B. Sikkerhetsfare.
08.09.2020	F00142	Vindu entrepr	EM-3 Sålørarbeider Vinduer, tilpassing for vinduer	56,688		56,688		Tilpassingsarbeider.
24.12.2020	F00208	Vindu entrepr	EM 4 X-traVindu pluss Dør Selvig	59,250	52,250	7,000		Manglet et vindu til kjeller. Balkongdør ttil Selvig, ingenkostnad for selskapet
24.12.2020	F00205	MalerCompag.	Drager/mur Xtra, fasadesjekk (timepris)	96,590		96,590		Drager ved inngangsparti 26A. Jernbjelke rusten og utgjorde en sikkerhetsfare
24.12.2020	F00211	MalerCompag.	Maling Beboere Xtra	82,313	82,313			Maling av vinduer, front. Beboer kostnad
Sum Ekstraarbeider relatert til selve rehabiliteringen				616,329	134,563	481,766		
Prosjektledelse OBOS								
14.06.2020	F00092	OBOS Prosjekt	Byggeledelse	57,500		57,500		
14.07.2020	F00119	OBOS Prosjekt	Byggeledelse	57,500		57,500		
15.05.2020	F00069	OBOS Prosjekt	Evaluering	52,500		52,500		
15.05.2020	F00071	OBOS Prosjekt	Byggeledelse	19,166		19,166		
27.02.2020	F00027	OBOS Prosjekt	Forberedelse	7,898		7,898		
19.09.2020	F00147	OBOS Prosjekt	Byggeledelse	57,500		57,500		
Sum Prosjekt ledelse, OBOS Prosjekt				252,064		252,064		
Sum Rehabilitering				3,466,512	134,563	3,331,949	3,100,000	
<i>Avvik budsjett inkl prosjektledelse</i>						<i>231,948.75</i>	<i>7.48%</i>	
<i>Avvik budsjett eks prosjektledelse</i>						<i>(20,115.00)</i>	<i>-0.65%</i>	

Sum rehabilitering inklusive ekstraarbeider og prosjektledelse endte på 3 331 949 kr.

Fremtidige vedlikeholds planer:

Styret har oppdatert selskapets vedlikeholdsplaner med utgangspunkt i tidligere oversikter. Styret har valgt å prioritere de mest prekære oppgavene.

For 2021 vil styret prioritere følgende oppgaver;

- Utskifting av stoppe-/tappekraner på varmeanlegget. Økende grad av lekkasjer.
- Oppgradering av heiser som følge av pålegg fra heiskontrollen omfatter sikring av dør(fotocellelister), diverse oppgraderinger av hydraulikksystem og diverse utbedringer av toveis kommunikasjon og varslingslamper. Installasjon av fotocellelister krever ekstraordinær godkjenning av Oslo kommune noe som per i dag ikke foreligger. Tilbud for utbedring av sikkerhets påleggene for alle fire heiser beløper seg til 485 301 kr. Tabell under viser kostnadsfordeling per etasje og leilighet.



	Fordeling per etasje/ per leilighet					SUM
	1. etg	2. etg	3. etg	4. etg	5. etg	
Heis	0%	10%	20%	30%	40%	100%
Sum	485,301	-	48,530	97,060	145,590	485,301
Sum per leilighet	-	6,066	12,133	18,199	24,265	

- Kostnadene for utbedring av heisene foreslås dekket ved en engangsinnbetaling, med fordeling i henhold til vår fordelingsnøkkel for heiskostnader. Se forslag til vedtak.
- Det kan dessuten komme store oppgraderinger i løpet av de neste årene på grunn av svakheter i styringssystemene.
- Starte planleggingsarbeidet med oppgradering av EL-anlegg inklusive tilrettelegging for ladepunkter for EL-biler. Styret vil foreslå å etablere en arbeidsgruppe som utreder dette for styret.

Tabellen under viser en oversikt over de største og vesentligste oppgavene som har blitt gjennomført i perioden 2018 til og med 2020 og planlagt vedlikehold for 2021 og fram til og med 2024.

Kostnader for perioden 2022 og fram til 2024 dekker følgende:

- 2022: Oppgradering av EL anlegget inkl. tilrettelegging for EL bil ladning (se forslag til vedtak)
- 2023 Oppstart av oppussing oppganger
- 2024 Her har en lagt inn estimater for vedlikeholdsoppgaver som vil/kan komme i perioden uten å vite eksakt tidspunkt. Viktig å merke seg at en har lagt inn en million for oppgradering av styringssystem for heisene da det ikke finnes reservedeler for dette. Tidspunkt for dette er uklart, men en har avsatt beløpet i 2024.

En har også lagt inn utskifting av ringeanlegget da dette er gammelt og det kan bli problematisk med reservedeler.



Påkostede Oppgaver 2018-2020	Budgetert/Kostnad per år	Kategori	Kostnadsår	Status/Pr	Kostnader											
					2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum				
Porttelefon, defekt. Oppgrødering, reparasjon	15,000		2017	Vedlikehold/reparasjon gjennomført høsten 2017/vinter 2018. Utskifting ble pårøvd.		15,000										15,000
Oppgrødering av radiatorer inne i leilighetene	250,000		2018	Gjennomført høsten 2017, men kostnader er i budsjetten for 2018. Endelig beløpsreflekterer		250,000										250,000
Rensing av luftkondisator, PowerClean	40,000		2018	PowerClean, tilbud 41162.50. Gjennomført januar 2018. Det ble påvist at del luftventiler i leiligheter som var blandet i tillegg til en del originale ventiler som ikke lot seg åpne. Dette resulterte i at noen kamler ikke lot seg renses.		40,000										40,000
Nytt varmelegg inn i varmt vann				Tilbud fra Fortum. Betyr et eksisterende varmvannsplass for H24												
	200,000		2018	Beløpet reflekterer støtte fra OMS på 200 000 kr		200,000										200,000
Rehabilitering av svøperør	3,100,000		2018	Tilbud, Olomb		1,900,000	1,200,000									3,100,000
HMS, Brannsluknings sentralenhet inkl. nødlys	450,000		2019	NOEAS			450,000									450,000
Skifte vinduer, front			2019													
Rehabilitering halvvegg, fasadesjekk, ny vinduer halvvegg	3,100,000		2020	Utført								3,331,949				
Diverse anngangsdører, bodø, gjerde etc)																200,000
Sum perioden 2018-2020	6,910,000					2,465,000	1,650,000	3,531,949								7,646,949

Planlagte vedlikehold oppgaver 2021-2024	2021	2022	2023	2024	Sum
	Utskifting Tappe/stoppekraner varmeanlegg	700,000			
Oppgrødering El-løst og etablering av El-bil ledere		1,250,000			1,250,000
Netter skilthet, dører*	485,301				485,301
Oppgrødering heis styringsystem			1,000,000		1,000,000
Gjerde front			250,000		250,000
Belysning led			200,000		200,000
Diverse oppgrødering uterom mot Hafslundgate			200,000		200,000
Oppussing oppgaver			250,000		250,000
Utskifting ringeanlegg			250,000		250,000
Sum planlagte og prioriterte oppgaver vedlikehold oppgaver per år					

Totale vedlikeholdskostnader fra 2018 og fram til 2024 vil beløpe seg til ca 12,5 millioner kr.

Tabellen under viser en mulig finansieringsplan for vedlikehold i perioden fra 2021 og fram til 2024.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Sum
Utgifter Vedlikehold	2,465,000	1,650,000	3,531,949	1,185,301	1,250,000	250,000	2,150,000	12,482,250	
Akkumulerte vedlikeholdskostnader	-2,465,000	-4,115,000	-7,646,949	-8,832,250	-10,082,250	-10,332,250	-12,482,250		
Beholdning/sparekonto				750,000				750,000	
Egne midler			1,496,949					1,496,949	
Inntekter, salg utleieleilighet(netto)		4,500,000						4,500,000	
Lån				1,200,000			700,000	1,900,000	
Ekstraordinære innbetalinger		600,000	1,050,000	985,301	500,000	500,000	500,000	4,135,301	
Kontantbeholdning vedlikehold	-2,465,000	985,000	0	1,750,000	1,000,000	1,250,000	300,000	12,782,250	

I denne planen legges det følgende til grunn:

1. Ekstraordinære innbetalinger på 500 000 kr for 2021 og fram til og med 2024, felles fordelingsnøkkel. På GF 2019 ble vedtatt innbetaling 1,170 mill kr for 2021, men styret har på anmodning fra beboere strukket dette utover i tid, med 500 000 kr per år.
2. Engangsinnbetaling heisvedlikehold på 485 301 kr fordelt per leilighet i henhold til fordelingsnøkkel heis. Heiskostnadene fordeles hos oss etter en egen fordelingsnøkkel, ikke som en del av felleskostnadene. Derfor må dette beløpet kalles inn separat.
3. Opptak av et lån på 1,2 millioner som vedtatt på GF 2019 som ennå ikke er trukket, men foreslås i 2021 og et forslag på 700 000 kr i 2024



Styret vil innkalle til et beboermøte så snart Covid-19 situasjonen tillater dette for å presentere og diskutere fremtidige vedlikeholdsplaner. Vi håper dette kan la seg gjøre i løpet av høsten 2021.

Energi, fyring

Varmeregnskapet er svært komplisert, og rutiner for innkreving/tilbakebetaling av varmeregnskapet er kostbart. Styret vil foreslå endringer i fordelingsnøkkel med en enklere innkreving. Dette vil bli fremmet når en kan arrangere en fysisk generalforsamling.

Annen informasjon om aksjeselskapet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Annet

Tilbakemeldinger fra noen beboere tyder på at ikke alle er kjent med hvordan fordeling av bl.a. felleskostnader reguleres i et boligselskap som vårt. Styret sendte ut et informasjonsskriv om dette i 2020 som er utarbeidet av OBOS' juridiske avdeling.

Styret har valgt å legge med en oppsummering som belyser prinsipper for fordeling av noen av felleskostnadene, parkering og fordeling av kostnader for drift/vedlikehold av felles bakhage.

Felleskostnader:

Felleskostnader fordeles etter eierbrøk. Det er svært få tilfeller der man kan fravike dette og det krever full tilslutning fra alle eierne. Jf. borettslagsloven § 5-19. Hos oss avviker fordelingsnøkkelen noe fra eierbrøken (antall aksjer). En endring vil som nevnt kreve full tilslutning.

Ladestruktur til elbiler:

En eier som har rett til å parkere eller disponerer egen parkeringsplass, kan kreve at det settes opp ladepunkt for elbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Meget snevert. Se lovtekst nedenfor.

§ 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.



Ein andelseigar som har rett til å parkere på eigedomen til burettslaget, men utan å disponere ein eigen plass, kan krevje at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkome kravet med mindre det ligg føre ein sakleg grunn til å nekte. Styret avgjer kvar ladepunktet skal setjast opp.

Kostnader

Når det gjelder kostnadene ved etablering av lading, legger loven opp til en tredeling:

1. Kostnader til oppgradering av det elektriske anlegget er en felleskostnad som skal belastes alle og fordeles etter nøkkel/brøk.
2. Felles tiltak knyttet til å etablere felles ladeinfrastruktur i parkeringsanlegg eller på parkeringsplass er også en felleskostnad, men her kan det være åpning for å fordele denne etter nyttebetraktninger dersom det er andels- eller seksjonseiere som overhodet ikke har, eller vil kunne ha nytte av tiltaket. Typisk fordi de ikke har og heller ikke vil kunne få parkeringsrett i borettslaget eller sameiet.
3. Den enkelte kan belastes kostnadene til ladeboks, dersom bruken av plassen er eksklusiv.

Parkeringsplassene i vårt tilfelle eies av aksjelaget. Plassene leies ut etter liste og alle har mulighet til å sette seg på liste/søke på ledig plass. Det er ingen som er ekskludert – og dermed vil man ikke kunne fordele kostnad for ladeinfrastrukturen etter nyttebetraktninger. Unntaket er for boligselskaper der noen, men ikke alle eier parkeringsplass.

Hva gjelder porten så følger det samme prinsipper. Denne er eiet av aksjelaget på lik linje som plassene og det vil ikke være mulig å skjevfordele denne, ref. ovenfor.

Disponeringen av bakhagen er regulert i en avtale med de 3 andre gårdene som grenser til bakhagen, det er ikke slik at en av gårdene kan vedta noe uten at de andre er enige i dette. De andre gårdene har en tinglyst rett til å benytte kjøreporten.

Kostnader til vedlikehold og drift av port og hagen fordeles etter en fordelingsnøkkel basert på antall leiligheter i boligselskapene; vi betaler en andel på 36/94 deler, dvs 38,3 %.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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 2 615 508.

Dette er kr 912 492 lavere enn budsjettert og skyldes følgende:

- Kapitalinnkalling på kr 1 155 003 er budsjettert som driftsinntekt, men er i regnskapet ført direkte mot kostnadene på kostnadskonto '6600 Større vedlikehold'.
- Eiendomsskatt på kr 242 724 budsjetteres ikke som en inntekt for aksjelaget, men må regnskapsføres som inntekt ettersom aksjelaget bærer kostnaden først, for deretter å viderefakturere dem det gjelder etter mottatt faktura fra Oslo Kommune.

Andre inntekter på kr 10 027 består i hovedsak av salg av nøkler og bodleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 233 747.

Dette er kr 698 753 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kapitalinnkalling pålydende kr 1 155 003 er ført direkte mot kostnadene på kostnadskonto '6600 Større vedlikehold' i regnskapet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 642 896 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) på kr 240 708 er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 911 404.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



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 1 540 000 til vedlikehold. Større vedlikeholdsarbeid utgjør kr 650 000. Drift og vedlikehold av heis utgjør kr 485 000.

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 13 970. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hafrsfjordgate 24/26 AS.

Lån

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

OBOS01: Innfris 30.10.28, 2,8% flytende rente

OB940: Innfris 30.01.27, 2,8% flytende rente

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

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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. Dette gjelder følgende fellesutgifter: Felleskostnader parkering, felleskostnader garasje, felleskostnader heis, samt de ordinære felleskostnadene.

Budsjettet er i tillegg basert på ekstraordinære innbetalinger på kr 500 000, samt kapitalinnkalling pålydende kr 485 301 i forbindelse med utbedring av heis i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Hafrsfjordsgate 24 26

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Hafrsfjordsgate 24 26.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 selskapets 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 selskapet 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 selskapets 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 bokføringsskikk i Norge.

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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-13 11:19:04Z



Penneo Dokumentnøkkel: BCCGK-H635D-0QGNE-GOJ5M-ZYJEX-IZEDZ

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>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 605 481	2 989 052	3 526 000	3 511 000
Innbetalinger		0	40 000	0	0
Andre inntekter	3	10 027	225 621	2 000	2 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 615 508	3 254 673	3 528 000	3 513 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 333	-16 215	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-82 500	-115 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 074	-14 206	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-81 955	-79 645	-83 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-22 482	-19 913	-85 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-2 739 845	-2 255 537	-3 482 000	-1 540 000
Forsikringer		-186 806	-184 841	-185 000	-205 000
Kommunale avgifter	9	-677 779	-685 787	-440 500	-441 691
Energi/fyring		-13 118	-66 737	-70 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 070	-95 090	-220 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-196 786	-241 496	-256 000	-261 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 233 747	-3 774 468	-4 932 500	-2 988 691
DRIFTSRESULTAT		-1 618 239	-519 795	-1 404 500	524 309
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 464	51 535	0	0
Finanskostnader	12	-62 120	-80 033	-73 000	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-24 656	-28 498	-73 000	-48 000
ÅRSRESULTAT		-1 642 896	-548 293	-1 477 500	476 309
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 642 896	-548 293		



18

Hafsrjordgate 24/26 AS

BALANSE		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 692 647	3 692 647
Tomt		171 600	171 600
SUM ANLEGGSMIDLER		3 864 247	3 864 247
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		51 330	50 423
Kundefordringer		145 884	42 213
Forskuddsbetalte kostnader		212 111	179 805
Andre kortsiktige fordringer		0	33 595
Driftskonto OBOS-banken		714 274	900 493
Sparekonto OBOS-banken		762 386	1 920 301
SUM OMLØPSMIDLER		1 885 985	3 126 829
SUM EIENDELER		5 750 232	6 991 076
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	425 000	425 000
Opptjent egenkapital		2 559 902	4 202 798
SUM EGENKAPITAL		2 984 902	4 627 798
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 790 749	2 031 457
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 790 749	2 031 457
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 157	25 918
Leverandørgjeld		675 106	208 535
Påløpte renter		274	440
Energiavregning	16	185 472	85 792
Annen kortsiktig gjeld	17	62 572	11 136
SUM KORTSIKTIG GJELD		974 581	331 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 750 232	6 991 076
Pantstillelse	18	7 620 000	7 620 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2021

Styret i AS Hafsrjordgate 24 26

Jon Stærkebye/s/
Eric Sundqvist/s/

Knut Jørgen Labori/s/ Robert 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 042 133
Eiendomsskatt	242 724
Drift heis	126 144
Parkering	118 800
Garasje	62 400
Utleie av boder	13 280
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 605 481

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	1 727
Nøkler	8 300
SUM ANDRE INNTEKTER	10 027

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

Arbeidsgiveravgift	-11 632
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 299
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 333

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 82 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 074.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 750
OBOS Prosjekt AS	-7 020
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 712
SUM KONSULENTHONORAR	-22 482

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-252 064
Investeringsbidrag (ekstra kapitalinnkalling)	1 155 003
Boder	-93 361
Vinduer/dører	-3 126 371
Viderefakturerte kostnader	52 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 264 543
Drift/vedlikehold bygninger	-107 397
Drift/vedlikehold VVS	-8 914
Drift/vedlikehold elektro	-13 790
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 045
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 035
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 889
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-81 740
Kostnader dugnader	-492
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 739 845

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

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

Eiendomsskatt	-240 303
Vann- og avløpsavgift	-272 257
Feieavgift	-8 428
Renovasjonsavgift	-156 791
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-677 779

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 034
Vaktmestertjenester	-107 617
Renhold ved firmaer	-76 364
Trykksaker	-1 386
Andre kontorkostnader	-536
Porto	-932
Bank- og kortgebyr	-2 918
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 786

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	624
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 266
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 442
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 726
Andre renteinntekter	406
SUM FINANSINNTEKTER	37 464

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 120
SUM FINANSKOSTNADER	-62 120

NOTE: 13**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: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-750 000	
Nedbetalt tidligere	74 480	
Nedbetalt i år	67 301	
		-608 219

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 144 063	
Nedbetalt i år	173 407	
		-1 182 530
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 790 749

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-320 600
SUM INNTEKTER	-320 600

KOSTNADER

Administrasjon	645
Fjernvarme	100 162
Strøm	34 640
SUM KOSTNADER	135 447

Uoppgjorte avregninger	-319
------------------------	------

SUM ENERGIAVREGNING	-185 472
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm og fjernvarme des. 2020, faktura mottatt 2021	-62 572
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-62 572

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 790 749
TOTALT	1 790 749

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

Bygninger	3 692 647
Tomt	171 600
TOTALT	3 864 247



Større vedlikehold og rehabilitering

Større vedlikehold og rehabilitering		
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, Viker Renhold
2021	3 nye boders loft, en ny kjeller	Vaktmester, Viker 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, Viker Renhold
2019	Pusset og oljet/lakkert frontdør 24A	Vaktmester, Viker Renhold
2019	Nye vinduer, front	Palmgren
2019	Nytt takvindu/loft oppgang 26A?	Kaarud, taktekker
2019	Installert felles brannvarslingsanlegg	NOKAS
2019	Ferdigstil 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 rensset	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	Vedtatt 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 lofts boders.
2010	Plengjerder	Plengjerder mot Eckersbergsgate og Hafrsjordgate reparert.
2009	Ferdigstillelse av balkonger	20 balkonger mot bakgården ferdigstillet.
2009	Nye hatter og beslag på lufttekanaler	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 renovert, og store deler av utstyret skiftet ut. Anleggene koblet sammen til en ny fyringssentral med ny oljebrenner. Installert nytt varmtvannsbereideranlegg 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 digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Hafrsfjordgate 24/26 AS blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 05.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 13.05.21

Selskapsnummer: 5641 **Selskapsnavn** Hafrsfjordgate 24/26 AS

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Robert Rafn og Eva Falleth velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 85 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:
Sak 5. Forslag fra styret om ekstraordinær innbetaling til oppgradering av heiser på kr 485 000 i 2021

Saksfremstilling: Heiskontrollen har pålagt selskapet å oppgradere heisene. Det omfatter sikring av dør (fotocellelister), diverse oppgraderinger av hydraulikksystem og diverse utbedringer av toveis kommunikasjon og varslingslamper. Installasjon av fotocellelister krever ekstraordinær godkjenning av Oslo kommune noe som per i dag ikke foreligger. Tilbud for utbedring av sikkerhets påleggene for alle fire heiser beløper seg til kr 485 301. Kostnadene per etasje og leilighet er vist i tabellen under.

Det kan dessuten komme store oppgraderinger i løpet av de neste årene på grunn av svakheter i styringssystemene. Dette er ikke tatt høyde for i forslaget til innbetaling.

Heis	Fordeling per etasje/ per leilighet					SUM
	1. etg	2. etg	3. etg	4. etg	5. etg	
	0%	10%	20%	30%	40%	100%
Sum	485,301	-	48,530	97,060	145,590	485,301
Sum per leilighet	-	6,066	12,133	18,199	24,265	

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å innkalle kr 485 301 i ekstraordinære innbetalinger i 2021 som en engangsinnbetaling fordelt etter fordelingsnøkkel heis. Innbetalingsfristen settes til 15. september 2021 og fordeles per etasje og leilighet som vist i tabell.

Eksempel: Leiligheter i 2. etg skal innbetale et engangsbeløp på kr 6066 og leiligheter i 5 etg. et beløp på kr 24 265.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Sak 6. Forslag fra styret om å nedsette et utvalg for å utrede og fremme forslag til etablering av ladeanlegg for elbil.

Saksfremstilling: Styret forventer økt etterspørsel for etablering av lademuligheter for elbiler på gårdens parkeringsplasser i årene som kommer. Boligselskapet har tilstrekkelig kapasitet i EI-forsyningen etter at det ble etablert fjernvarme.

Styret foreslår derfor at det nedsettes en arbeidsgruppe under styret for å utrede alternative modeller for å etablere ladestasjoner for boligselskapets parkeringsplasser og garasjer.

Forslag til vedtak: Det nedsettes et utvalg for å utrede forskjellige modeller for etablering av ladestasjoner på boligselskapets parkeringsplasser og garasjer innenfor eksisterende lovhjemmel. Utvalget skal bl.a. vurdere behovet, tekniske løsninger, tidsplan og andre relevante problemstillinger. Utvalget kan søke teknisk bistand fra 3. part etter godkjenning fra styret. Kostnader til utredningen dekkes av ordinært driftsbudsjett.



Utvalget skal fremlegge sine forslag til styret senest 1. januar 2022 slik at forslagene kan fremmes til neste års generalforsamling.

Forslag til medlemmer:

Tone M W Lystrup, oppgang 26A

Nicolai Halle Rosenberg oppgang 24B

Eldar Høysæter oppgang 24A

Styrets kontakt: Knut Jørgen Labori

For	Mot

Sak 7. Valg av valgkomité, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Eva Falleth (gjenvalg)	
Valgkomité	Hilde Skredtveit Moen	

Sak 8. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 1 styremedlem og 2 varamedlemmer.

Styreleder velges for 2 år. Styremedlem velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Jon Stærkebye (gjenvalg)	
Styremedlem	Robert Rafn (gjenvalg)	
Varamedlem	Nina A.Nielsen (gjenvalg)	
Varamedlem	Randi Wiggen Hoel	

Skjemaet leveres i hvilken som helst av følgende postkasser, innen fristen slik at din deltagelse blir registrert:

- Oppgang 26 A: Eric Sundqvist

- Oppgang 26 B: Hilde Skredtveit Moe

- Oppgang 24 A og B: Robert Rafn



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000, i tråd med budsjettet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000, i tråd med budsjettet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000



Sak 5

Ekstraordinær innbetaling til oppgradering av heiser på kr 485 301

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag fra styret om ekstraordinær innbetaling til oppgradering av heiser på kr 485 301 i 2021.

Heiskontrollen har pålagt selskapet å oppgradere heisene. Det omfatter sikring av dør (fotocellelister), diverse oppgraderinger av hydraulikksystem og diverse utbedringer av toveis kommunikasjon og varslingslamper. Installering av fotocellelister krever ekstraordinær godkjenning av Oslo kommune noe som per i dag ikke foreligger.

Tilbud for utbedring av sikkerhets påleggene for alle fire heiser beløper seg til kr 485 301. Kostnadene per etasje og leilighet er vist i tabellen vedlagt.

Det kan dessuten komme store oppgraderinger i løpet av de neste årene på grunn av svakheter i styringssystemene. Dette er ikke tatt høyde for i forslaget til innbetaling.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å innkalle kr 485 301 i ekstraordinære innbetalinger i 2021 som en engangsinnbetaling fordelt etter fordelingsnøkkel heis. Innbetalingsfristen settes til 15. september 2021 og fordeles per etasje og leilighet som vist i tabell vedlagt i innkallingen.

Eksempel: Leiligheter i 2. etg skal innbetale et engangsbeløp på kr 6066 og leiligheter i 5 etg. et beløp på kr 24 265.

Vedlegg

1. Saksfremstilling sak 5.pdf



SAK 5 INNKOMNE FORSLAG til generalforsamlingen i Hafrsfjordgate 24/26

A/S:

Forslag fra styret om ekstraordinær innbetaling til oppgradering av heiser på kr 485 000 i 2021

Heiskontrollen har pålagt selskapet å oppgradere heisene. Det omfatter sikring av dør (fotocellelister), diverse oppgraderinger av hydraulikksystem og diverse utbedringer av toveis kommunikasjon og varslingslamper. Installering av fotocellelister krever ekstraordinær godkjenning av Oslo kommune noe som per i dag ikke foreligger. Tilbud for utbedring av sikkerhets påleggene for alle fire heiser beløper seg til kr 485 301. Kostnadene per etasje og leilighet er vist i tabellen under.

Det kan dessuten komme store oppgraderinger i løpet av de neste årene på grunn av svakheter i styringssystemene. Dette er ikke tatt høyde for i forslaget til innbetaling.

Heis	Fordeling per etasje/ per leilighet					SUM	
	1. etg	2. etg	3. etg	4. etg	5. etg		
	0%	10%	20%	30%	40%	100%	
Sum	485,301	-	48,530	97,060	145,590	194,120	485,301
Sum per leilighet	-	6,066	12,133	18,199	24,265		

Styrets forslag til vedtak

Styret får mandat til å innkalle 485 301 kr i ekstraordinære innbetalinger i 2021 som en engangsinnbetaling fordelt etter fordelingsnøkkel heis. Innbetalingsfristen settes til 15. september 2021 og fordels per etasje og leilighet som vist i tabell.

Eksempel: Leiligheter i 2. etg skal innbetale et engangsbeløp på kr 6066 og leiligheter i 5 etg. et beløp på kr 24 265.



Sak 6

Utvalg ifbm. utredning av etablering av ladeanlegg for elbil

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag fra styret om å nedsette et utvalg for å utrede og fremme forslag til etablering av ladeanlegg for elbil.

Styret forventer økt etterspørsel for etablering av lademuligheter for elbiler på gårdens parkeringsplasser i årene som kommer. Boligselskapet har tilstrekkelig kapasitet i El-forsyningen etter at det ble etablert fjernvarme.

Styret foreslår derfor at det nedsettes en arbeidsgruppe under styret for å utrede alternative modeller for å etablere ladestasjoner for boligselskapets parkeringsplasser og garasjer.

Forslag til vedtak

Det nedsettes et utvalg for å utrede forskjellige modeller for etablering av ladestasjoner på boligselskapets parkeringsplasser og garasjer innenfor eksisterende lovhjemmel. Utvalget skal bl.a. vurdere behovet, tekniske løsninger, tidsplan og andre relevante problemstillinger. Utvalget kan søke teknisk bistand fra 3. part etter godkjenning fra styret. Kostnader til utredningen dekkes av ordinært driftsbudsjett.

Utvalget skal fremlegge sine forslag til styret senest 1. januar 2022 slik at forslagene kan fremmes til neste års generalforsamling.

Forslag til medlemmer:

Tone M W Lystrup, oppgang 26A

Nicolai Halle Rosenberg, oppgang 24B

Eldar Høysæter, oppgang 24A

Styrets kontakt: Knut Jørgen Labori



Sak 7

Valg av valgkomité

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Innstilling

Valgkomite

Eva Falleth Hafrsfjordsgate 24a (gjenvalg)

Hilde Skredtveit Moen Hafrsfjordsgate 24b (ny)

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Eva Falleth

Gjenvalg

Hilde Skredtveit Moen



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlem velges for 2 år.

Varamedlemmer velges for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteens forslag til nytt styre til generalforsamlingen følger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Jon Stærkebye

Gjenvalg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Robert Rafn

Gjenvalg

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Nina A. Nielsen

Gjenvalg

Randi Wiggen Hoel

Vedlegg

1. Valgkomiteens forslag til nytt styre til generalforsamlingen 2021.pdf



Valgkomiteens forslag til nytt styre til generalforsamlingen 5. mai 2021

Valgkomiteen har noen betraktninger om valg av styre som de ønsker å dele med aksjonærene. Det har over flere år vært stadig vanskeligere å rekruttere styremedlemmer, og spesielt styreleder, til gården. Dette er ikke noe som er spesielt for vår gård, men et generelt utviklingstrekk. Årsaken er både stort juridisk og økonomisk ansvar der styremedlemmene står personlig ansvarlig, og omfattende arbeidsoppgaver i en eldre bygård. Styret er et arbeidende styre og legger ned svært mye arbeid i og bruker mye tid på formelle og driftsmessige forhold og kontakt med gårdens beboere, samarbeidspartnere og offentlige instanser.

Dette henger sammen med økte formelle krav til et gårdselskap i lov- og regelverk, flere krav fra kommunen til gården, og til tider omfattende vedlikeholdsbehov i gården. Styret møter dessuten forventinger fra aksjonærene og naboer om å ta seg av en rekke større og mange mindre løpende driftsoppgaver.

Valgkomiteen har derfor bedt styret utrede om flere driftsoppgaver kan delegeres til vaktmester, eventuelt til et eksternt forvaltningsfirma. Formålet med en slik delegering er å redusere arbeidspresset på styreleder og styremedlemmer slik at det kan bli lettere å rekruttere nye beboere til å ta på seg styreverv.

Gården representerer store verdier for selskapet og for den enkelte aksjonær. Det er derfor viktig at styreleder og styremedlemmene er uhildet, har relevant kompetanse og arbeidskapasitet, og kjenner til de rammer som gården drives innenfor. I vår innstilling til nytt styre har derfor valgkomiteen lagt stor vekt på både styreleders egenskaper og at styrets medlemmer sammen vil fungere som et team. Forslaget er derfor et samlet forslag til nytt styre.

Valgkomiteen foreslår følgende aksjonærer som nye styrerepresentanter.

Styrets leder (velges for 2 år):

Jon Stærkebye Bygdøy alle 73 B (gjenvalg)

Styremedlemmer (velges for 2 år):

Robert Rafn Hafrsfjordsgate 24a (gjenvalg)

To varamedlemmer (velges for et år)

Randi Hoel Hafrsfjordsgate 24b (ny)

Nina A Nielsen Hafrsfjordsgate 26a (gjenvalg)



Følgende styremedlemmer er ikke på valg

Eric Sundqvist Hafrsfjordsgate 26a
Knut Jørgen Labori Hafrsfjordsgate 24a

Valgkomite

Eva Falleth Hafrsfjordsgate 24a (gjenvalg)
Hilde Skredtveit Moen Hafrsfjordsgate 24b (ny)

Godtgjørelse til styret 2020 forslag 2021

Valgkomiteen anbefaler at foreslått godtgjørelse på Generalforsamlingen 2019 utbetales til styret for styrearbeid i 2020.

Styremedlem	Navn	Honorar	Kommentar
Styremedlem	Jon Stærkebye	50 000	
Styremedlem	Knut Jørgen Labori	10 000	
Styremedlem	Robert Rafn	10 000	
Styremedlem	Eric Sundqvist	10 000	
Varamedlem	Cathrine Selvig	0	Har ikke deltatt i styrearbeid pga flytting
Varamedlem	Nina A Nielsen	2500	

Valgkomiteen anbefaler følgende godtgjørelse for styrearbeidet i 2021. Dette skal vedtas på Generalforsamlingen i 2022.

Styremedlem	Navn	Honorar
Styremedlem	Jon Stærkebye	100 000
Styremedlem	Knut Jørgen Labori	10 000
Styremedlem	Robert Rafn	10 000
Styremedlem	Eric Sundqvist	10 000
Varamedlem	Randi Hoel	2500
Varamedlem	Nina A Nielsen	2500

Oslo, 10. mars 2021

Eva Falleth

Trygve Guldbrandsen



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: 02333
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.