



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 835 452 212  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

### 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, 16.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 787 671	1 903 201
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 787 671</b>	<b>1 903 201</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 403 873	1 300 961
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 458 923</b>	<b>1 358 011</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>328 748</b>	<b>545 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 096	13 018
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 096</b>	<b>13 018</b>
Annen finanskostnad		212 846	249 382
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>212 846</b>	<b>249 382</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-200 750</b>	<b>-236 364</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>127 998</b>	<b>308 826</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>127 998</b>	<b>308 826</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 998</b>	<b>308 826</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 998</b>	<b>308 826</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 998	308 826
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 998</b>	<b>308 826</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 037 170	1 037 170
Sum varige driftsmidler		1 037 170	1 037 170
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 037 170	1 037 170
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		594	
Andre fordringer		45 883	123 568
Sum fordringer		46 477	123 568
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		405 269	607 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 269	607 156
Sum omløpsmidler		451 745	730 724
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 488 915</b>	<b>1 767 894</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>132 000</b>	<b>132 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 049 332	6 177 330
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 049 332</b>	<b>-6 177 330</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 917 332</b>	<b>-6 045 330</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 348 450	7 574 455
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 348 450</b>	<b>7 574 455</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 348 450</b>	<b>7 574 455</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 004	1 474
Leverandørgjeld		21 706	237 295
Annen kortsiktig gjeld		35 087	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>57 797</b>	<b>238 769</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 406 247</b>	<b>7 813 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 488 915</b>	<b>1 767 894</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672786

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 835 452 212  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 04.09.2021

---

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



Organisasjonsnr: 835 452 212  
AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 787 671	1 903 201
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 787 671</b>	<b>1 903 201</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Annen driftskostnad		1 403 873	1 300 961
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 458 923</b>	<b>1 358 011</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>328 748</b>	<b>545 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 096	13 018
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 096</b>	<b>13 018</b>
Annen finanskostnad		212 846	249 382
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>212 846</b>	<b>249 382</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-200 750</b>	<b>-236 364</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>127 998</b>	<b>308 826</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 998</b>	<b>308 826</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 998</b>	<b>308 826</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 998	308 826
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 998</b>	<b>308 826</b>



Organisasjonsnr: 835 452 212  
AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 037 170	1 037 170
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 037 170	1 037 170
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		594	
Andre fordringer		45 883	123 568
Sum fordringer		46 477	123 568
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		405 269	607 156
Sum omløpsmidler		451 745	730 724
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 488 915</b>	<b>1 767 894</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		132 000	132 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 049 332	6 177 330
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 049 332</b>	<b>-6 177 330</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 917 332</b>	<b>-6 045 330</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 348 450	7 574 455
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 348 450</b>	<b>7 574 455</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 348 450</b>	<b>7 574 455</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 004	1 474
Leverandørgjeld	21 706	237 295
Annen kortsiktig gjeld	35 087	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>57 797</b>	<b>238 769</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 406 247</b>	<b>7 813 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 488 915</b>	<b>1 767 894</b>



Organisasjonsnr: 835 452 212  
AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

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

AS Hamnergata Byggeselskap

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 14. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til generalforsamling i AS Hamnergata Byggeselskap. Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5986>

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. Fellesskapet og elektrisitet
6. Solceller på hele eller deler av taket
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i AS Hamnergata Byggeselskap**

Øystein Skagestad

Anne Gjemdal

Tori Haukland Løge



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Jonas Grimeland og Gunhild Olsen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5986 Årsrapport med årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øystein Skagestad	2019 – 2021
Styremedlem	Anne Gjerdal	2019 – 2021
Styremedlem	Tori Haukland Løge	2020 – 2022
Varamedlem	Nina Birgitte G. Buene	2020 – 2021
Varamedlem	Anne Mari Høgetveit	2020 – 2021
Varamedlem	Jean J P Hermann	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om AS Hammergeatens Byggeselskap

Aksjeselskapet består av 39 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Hammergeatens Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 835452212, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hammergeata 18

Gårds- og bruksnummer:  
221 93

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.

AS Hammergeata Byggeselskap har ingen ansatte.

### 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

Styret har siden årsmøte 2020 avholdt 8 styremøter. I tillegg foregår styrets arbeid i stor grad som meldingsutveksling mellom styremedlemmer på mail og telefon. I webportalen til Obos, styrerommet.no behandles regnskap, betaling av fakturaer m.m. Styret har foruten styrets leder Øystein Skagestad bestått av Anne Gjemdal og Tori Løge.

Kontakt med beboere foregår på epost og telefon. I tillegg benyttes selskapets Facebookside til utveksling av informasjon både fra styret og mellom beboere.

Styret har i perioden jobbet videre med ulike vedlikeholdstiltak. Det ble i januar 2021 avholdt ekstraordinært årsmøte hvor det ble besluttet å jobbe videre med utskifning av heis, utbedring av balkonger i oppgang b og glasstak i oppgang a. Tiltakene skal lånefinansieres med inntil 3.700.000 kroner, og det skal etableres IN-ordning på resterende lån. Status når dette skrives (mars 2021) er som følger:

- Avtale er inngått med Heiskonsulenten. De har igangsatt prosjektering av ny heis for å sende ut til aktuelle leverandører/entreprenører. Det er også sendt søknad om støtte til tiltaket fra Velferdsetaten i Oslo kommune
- Grunnet sprikende innspill hva gjelder balkongene i oppgang b, har styret engasjert konsulent som har foretatt undersøkelse av tilstanden på betongen. Dette for å avklare hvor omfattende tiltak som er nødvendig. Vi venter på tilstandsrapporten
- Styret har bedt om tilbud om lån fra 4 finansinstitusjoner. 2 av disse har gitt tilbud. Etter en runde mellom de to, har styret akseptert tilbud fra Obos Banken. Rente vil gå ned fra 2,5% til 1,9% nominell rente. Dette vil gjelde for aksjeselskapets samlede lån.

Utover dette har callinganlegget blitt skiftet ut. Dette ser ut til å fungere bra.

Styret har mottatt henvendelser med ønske om å installere elbilladere. Det er i den sammenheng vist til endring i borettslagsloven som gir rett til å kunne lade el-/hybridbiler på felles parkeringsplass. Styret har hentet inn to tilbud på dette, og venter på et tredje. Forhåpentligvis vil installasjon av elbilladere kunne gjøres innenfor rammene av allerede besluttet låneopptak.

Når det gjelder brannvarslingsanlegget, har det vært en del problemer. Telia gjorde i januar 2021 en gjennomgang av samtlige brannvarslere og anlegget som helhet, og vi håper nå at feil er rettet. For at dette skal fungere etter hensikten er det viktig at kontaktinformasjon i systemet er korrekt. Styret oppdaterer informasjonen via en app. Ved endringer i telefonnummer eller mailadresse, er det derfor viktig at styret gis beskjed. Dersom andre enn eier av boligen skal stå på varslingslisten, må det også gis beskjed.

Brannvarslingsanlegget viste imidlertid sin nytte i juli 2020 da det brant i leilighet i oppgang A. Skadene ble utbedret av Gjensidige på bygningsforsikringen. Det har for øvrig vært en mindre forsikrings sak som følge av en lekkasje i en leilighet i oppgang A.



Videre minner styret om at det ikke er tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Styret følger opp dette i henhold til vedtekter og borettslagslov. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fåes ved henvendelse til Obos.

Grunnet Corona-situasjonen må også den ordinære generalforsamling i 2021 avholdes digitalt. Grunnet Corona, har det heller ikke blitt avholdt ordinære dugnader.



## 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 787 671.  
Andre inntekter består av vaskeripenger og flyttegebyr.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 458 923.

### Resultat

Årets resultat på kr **127 998** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (kr 226 005) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

### 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 **393 948**.

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.

Det er i budsjettet ikke tatt høyde for de tiltak som nå er under planlegging, herunder låneopptak som ble vedtatt på årsmøte i januar. Dette da tiltakene ikke var vedtatt da budsjettet ble satt. Det vil derfor bli betydelige avvik fra budsjett for 2021.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader. Dette er en del lavere enn faktisk kostnad på denne posten de senere år, da kostnader til brannvarslingsanlegg, calling m.m. har blitt ført på denne posten.

### 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.

### 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 er budsjettert med en økning på 7 %.

### Lån

AS Hamnergata Byggeselskap har to lån i OBOS-banken. Dette er annuitetslån med 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 en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i AS Hammergatens Byggeselskap

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Hammergatens Byggeselskap.

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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

##### Annen informasjon

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

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

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

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

##### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5F6XP-CSGCO-XVMGB-A1EFT-4ASIF-08VP1



# 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

2021-03-23 07:58:39Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5F6XP-CSGCO-XVMGB-ALEFT-4ASIF-08VP1

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 13 av 13 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		334 393	353 761	353 820	323 796
Innkrevde felleskostnader	2	1 447 878	1 432 908	1 432 180	1 502 204
Andre inntekter	3	5 400	6 260	32 292	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 787 671</b>	<b>1 792 929</b>	<b>1 818 292</b>	<b>1 826 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 188	-6 311	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-83 758	-81 398	-83 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-1 234	-3 473	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-429 879	-238 327	-243 292	-81 000
Forsikringer		-82 746	-79 382	-85 000	-89 000
Kommunale avgifter	9	-219 310	-204 126	-224 000	-221 000
Energi/fyring	10	-243 750	-374 302	-385 000	-385 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 228	-132 135	-130 000	-131 000
Andre driftskostnader	11	-207 781	-181 508	-200 000	-222 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 458 923</b>	<b>-1 358 011</b>	<b>-1 425 292</b>	<b>-1 290 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>328 748</b>	<b>434 918</b>	<b>393 000</b>	<b>536 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	110 272	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>328 748</b>	<b>545 190</b>	<b>393 000</b>	<b>536 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	12 096	13 018	0	0
Finanskostnader	13	-212 846	-249 382	-311 000	-182 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-200 750</b>	<b>-236 364</b>	<b>-311 000</b>	<b>-182 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>127 998</b>	<b>308 826</b>	<b>82 000</b>	<b>354 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		127 998	308 826		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	954 197	954 197
Tomt		82 973	82 973
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 037 170</b>	<b>1 037 170</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		594	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 958	122 409
Andre kortsiktige fordringer	15	925	1 159
Driftskonto OBOS-banken		38 789	391 723
Sparekonto OBOS-banken		366 479	215 432
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>451 745</b>	<b>730 724</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 488 915</b>	<b>1 767 894</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	132 000	132 000
Annen egenkapital	17,18	-6 049 332	-6 177 330
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 917 332</b>	<b>-6 045 330</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	7 348 450	7 574 455
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 348 450</b>	<b>7 574 455</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		21 706	237 295
Påløpte renter		1 004	1 474
Annen kortsiktig gjeld	21	35 087	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>57 797</b>	<b>238 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 488 915</b>	<b>1 767 894</b>
Pantstillelse	20	11 661 117	11 661 117
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2021  
Styret i AS Hamnergatens Byggeselskap

Øystein Skagestad /s/    Anne Gjemdal /s/    Tori Haukland Løge /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 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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	963 684
Oppvarming/varmtvann	338 880
Kabel-tv	90 324
Bredbånd	38 844



Get Safe Brannsikker	16 146
Kapitalkostnader på IN-lån	338 911
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-4 518
Overført til kapitalkostnader	-334 393
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 447 878</b>

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

Vaskeripenger	1 400
Flyttegebyr	4 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 050</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 188.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 234
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 234</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-181 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 147
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 545
Drift/vedlikehold brannsikring	-164 502
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-429 879</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-113 438
Feieavgift	-2 015
Renovasjonsavgift	-103 857
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-219 310</b>

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

Elektrisk energi	-38 381
Fjernvarme	-205 369
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-243 750</b>

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

Driftsmateriell	-205
Lyspærer og sikringer	-1 550
Vaktmestertjenester	-65 847
Renhold ved firmaer	-77 238
Snørydding	-25 281
Gressklipping	-15 591
IN-admin-gebyr og premie GBF	-17 451
Trykksaker	-823
Porto	-1 358
Bankgebyr	-2 437
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-207 781</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	164
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 047
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 885
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 096</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-212 846
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-212 846</b>

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

Tilgang 1937	954 197
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>954 197</b>

Tomten er kjøpt.

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	925
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>925</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 132 000 fordelt på 660 aksjer à kr 200.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-7 702 694
Egenkapital fra IN tidligere	2 005 854
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-352 492
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-6 049 332</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,5 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-2 100 000
Nedbetalt tidligere	97 910
Nedbetalt i år	47 774
	-1 954 316

OBOS-Banken AS, IN-lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.2020: 2,5% løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2013	-8 550 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	971 781
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	178 231
Nedbetalt tidligere, IN	2 005 854
Nedbetalt i år, IN	0
	-5 394 134
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 348 450</b>

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

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 348 450
Beregnete IN forpliktelser	1 653 362
<b>TOTALT</b>	<b>9 001 812</b>

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

Bygninger	954 197
Tomt	82 973
<b>TOTALT</b>	<b>1 037 170</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder strøm og fjernvarme for desember	-35 087
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35 087</b>



## 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.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester fra ISS Facility Service ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapets fellesområder.

### Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Vaktmester Andersen om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Boligaksjeselskapet har parkeringsplasser som fordeles etter førstemann til mølla prinsippet. Parkeringsbevis utstedes av styret. Det er en (1) parkering som gjelder pr leilighet.

### Nøkler/skilt

Hovednøkler og ringeklokke/postkasse-skilt kan bestilles hos styret.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82281998. 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31. mai og 30. november** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær.

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

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Calliganlegg	Installasjon av nytt calliganlegg
2019	Brannvarsling	Installasjon av felles brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesareal med tilknytning til alarmsentral
2017	Vindusutskiftning	Utskiftning av vinduer, finansiert med lån på 2,1 millioner
2016	Etablering av lukket søppelskap	2 x avfall, 2 x papir
2016	Beising av takterrasse	Felles takterrasse på topp av tak



2016	Asfaltering og oppmerking	Asfaltering etter bytte av bunn/vannrør, oppmerking av P-plasser og asfaltering nytt felt for nytt søppelskap.
2015 – 2015	Bunnrør og vannrør	Bunnrør (avløp) og vannrør (kaldtvann inn) som går mellom bygget og det kommunale nettet ble byttet samt rehabilitering av kummer i bakgård.
2014 - 2014	Fjernvarmeanlegg	Installasjon av fjernvarmeanlegg og fjerning av oljefyr.
2012 - 2012	Vann- og avløpsrør	Utskifting av vann og avløpsrør.
2012 - 2012	Nye bad	Oppgradering av bad, etter våtromsnormen
2011 - 2011	Varmtvannsberedere	Varmtvannsberedere er oppgradert.
2010 - 2010	Oppgradering brannsikkerhet	Oppgradering i alle leiligheter og fellesarealer.
2008 - 2011	Utskifting av innvendige dører.	Dette er bekostet av den enkelte andelseier.
2006 - 2006	Innvendige dører	Utskifting av innvendige dører på loft og kjeller
2005 - 2005	Rehabiliteringer	Rehab balkonger Rehab/oppussing av tak/takterrasse Maling av vinduer Noe fasaderehabilitering
2003 - 2003	Opprusting av fyrrom.	Automatisk regulering av brennere, nye pumper mm.
2002 - 2002	Ny varmtvannstank	Skifte av varmtvannstank i kjeller etter lekkasje.
1999 - 1999	Utearealer/oljetank	Opprusting av utearealene og utskifting av oljetank.
1997 - 1997	Vinduer/balkongdører	utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører.
1995 - 1995	Oppganger	Oppussing av oppganger.
1994 - 1994	Ny fyrkjele	Sime 2R7
1993 - 1993	Oppussing vaskekjeller	
1991 - 1991	Utbedring av heis	
1988 - 1991	Lagt nytt tak	



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Styrets innstilling**

Dette innebærer en økning på kr 10.000. Styret foreslår grunnet arbeidsmengde siste år, samt at styrehonoraret har vært uendret i flere år.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.



Sak 5

## **Fellesskapet og elektrisitet**

**Forslag fremmet av:** Svein Gundersen

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

Her er det det mye belysning på døgnet rundt. Ute og inne. Ser andregårder i nabolaget har sensorer som tennes lys ved inngang når noen skal inn.

### **Styrets innstilling**

Styret er enig i at man bør søke å begrense energiforbruket i størst mulig grad. Den senere tid har det blitt skiftet ut en del taklamper i fellesarealene. Når disse byttes, monteres lamper med LED-pære som bruker betydelig mindre energi, og lampene har bevegelsessensor som gjør at de tennes og slukkes basert på bevegelse.

Styret har foreslått alternativt vedtak, nr 2 nedenfor. Det gjøres oppmerksom på at man må stemme for det ene forslaget og mot det andre, eventuelt blankt på begge.

### **Forslag til vedtak 1**

Svein Gundersens forslag til vedtak: Monter sensorer så vi ikke "fyrer" (lyser) for kråkene.

### **Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: Utskiftningen av belysning på fellesarealer fortsetter gradvis, slik at gammel belysning byttes ut med belysning med bevegelsessensor.



Sak 6

## **Solceller på hele eller deler av taket**

**Forslag fremmet av:** Svein Gundersen

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

Utred mulig gevinst ved montere solceller på hele eller deler av taket. Potensielt overskudd på strøm ift til ovenstående tema om lys i fellesarealer.

### **Styrets innstilling**

Kostnad til strøm på fellesanlegget er i størrelsesorden 35-40.000 kroner per år. Dette inkluderer strøm til fellesvaskeri, tørkeskap m.m. Store deler av taket benyttes som takterrasse, og det er noe begrenset med plass til solcelleanlegg. Takterrassen er populær blant beboere og det antas at de fleste ønsker at det fortsatt skal være slik. Installasjon av solceller antas for øvrig å innebære en større investering. Grunnet begrenset potensiale for besparelse, sammenholdt med at man nå har flere større prosjekter på gang, foreslår styret å avvente slik utredning.

Styret har foreslått alternativt vedtak, nr 2 nedenfor. Det gjøres oppmerksom på at man må stemme for det ene forslaget og mot det andre, eventuelt blankt på begge.

### **Forslag til vedtak 1**

Svein Gundersens forslag til vedtak: Utred mulig gevinst ved montere solceller på hele eller deler av taket. Potensielt overskudd på strøm ift til ovenstående tema om lys i fellesarealer.

### **Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak: Det settes ikke i gang utredning av montering av solceller på taket.



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Øystein Skagestad**

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

**Anne Gjemdal**

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

**Nina Buene**

**Marit Rødevand**



## 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 innkrevning 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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