



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 042 573  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ARBEIDERNE BYGGE-COMPAGNI III  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 990 266	1 752 704
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 990 266</b>	<b>1 752 704</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 502 610	1 598 652
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 616 710</b>	<b>1 712 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>373 556</b>	<b>39 952</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		91 162	21 328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>91 162</b>	<b>21 328</b>
Annen finanskostnad		229 922	152 024
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>229 922</b>	<b>152 024</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-138 760</b>	<b>-130 696</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>234 796</b>	<b>-90 744</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>234 796</b>	<b>-90 744</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>234 796</b>	<b>-90 744</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		234 796	-90 744
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>234 796</b>	<b>-90 744</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		1 852 689	1 852 689
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 852 690	1 852 690
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 852 690	1 852 690
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 331	3 499
Andre fordringer		200 677	233 095
Sum fordringer		208 008	236 594
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 371 167	2 611 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 371 167	2 611 795
Sum omløpsmidler		2 579 175	2 848 389
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 431 866</b>	<b>4 701 079</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		103 200	103 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>103 200</b>	<b>103 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		126 537	
Udekket tap			108 259
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>126 537</b>	<b>-108 259</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>229 737</b>	<b>-5 059</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		3 987 885	4 492 265
Øvrig langsiktig gjeld		71 800	71 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 059 685</b>	<b>4 564 065</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 059 685</b>	<b>4 564 065</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 550	1 121
Leverandørgjeld		88 894	140 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>142 444</b>	<b>142 074</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 202 129</b>	<b>4 706 139</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 431 866</b>	<b>4 701 079</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551630

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 042 573  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 934 042 573  
AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 990 266	1 752 704
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 990 266</b>	<b>1 752 704</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 502 610	1 598 652
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 616 710</b>	<b>1 712 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>373 556</b>	<b>39 952</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		91 162	21 328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>91 162</b>	<b>21 328</b>
Annen finanskostnad		229 922	152 024
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>229 922</b>	<b>152 024</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-138 760</b>	<b>-130 696</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>234 796</b>	<b>-90 744</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>234 796</b>	<b>-90 744</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>234 796</b>	<b>-90 744</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		234 796	-90 744
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>234 796</b>	<b>-90 744</b>



Organisasjonsnr: 934 042 573  
AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		1 852 689	1 852 689
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 852 690	1 852 690
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 852 690	1 852 690
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 331	3 499
Andre fordringer		200 677	233 095
Sum fordringer		208 008	236 594
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 371 167	2 611 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 371 167	2 611 795
Sum omløpsmidler		2 579 175	2 848 389
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 431 866</b>	<b>4 701 079</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		103 200	103 200



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>103 200</b>	<b>103 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	126 537	
Udekket tap		108 259
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>126 537</b>	<b>-108 259</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>229 737</b>	<b>-5 059</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 987 885	4 492 265
Øvrig langsiktig gjeld	71 800	71 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 059 685</b>	<b>4 564 065</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 059 685</b>	<b>4 564 065</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	53 550	1 121
Leverandørgjeld	88 894	140 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>142 444</b>	<b>142 074</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 202 129</b>	<b>4 706 139</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 431 866</b>	<b>4 701 079</b>



Organisasjonsnr: 934 042 573  
AS ARBEIDERNE BYGGE-COMPAGNI III

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7274

AS Arb. Bygge-Compagni III



## Velkommen til generalforsamling i AS Arb. Bygge-Compagni III

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7274>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregel
7. Vedtektsendring vedrørende korttidsutleie
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Arb. Bygge-Compagni III



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hampus Alexander Åstrøm er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 7274 årsrapport 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

#### Sak 6

### Endring av husordensregel

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Propan skal oppbevares i egne boder i kjeller/loft på vinterstid."

Dette har sannsynligvis blitt introdusert i reglene av noen som ikke har forstått hvor farlig propangass er. Vår vaktmester som er tidligere brannmann, har påpekt at oppbevaring av propan i kjeller eller på loft er strengt forbudt. Vi har dessuten ikke boder til propan i ABC III. Styret foreslår derfor til å erstatte formuleringen i husordensreglene

#### Forslag til vedtak

Oppbevaring av propangass i kjeller, på loft eller i oppganger er strengt forbudt. Propangasstanker kan utelukkende oppbevares på balkonger hvor luften skiftes ut hele tiden.



Sak 7

## Vedtektsendring vedrørende korttidsutleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen i borettslag/aksjeboligselskap kan vedta at de som skal drive korttidsutleie må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie ifølge advokat i Huseiernes Landsforbund. Huseiernes Landsforbund anbefaler også å ta endringen inn i vedtektene fremfor husordensreglene (Tlf Huseierne Juss 20.06.2023).

Forslag til vedtak

Nytt punkt (5) i § 6 i vedtektene Ved korttidsutleie etter Borettslaglova § 5-4 skal aksjonær som leier ut, oppgi til styret før oppstart av utleie når, hvor lenge (maksimalt 30 døgn per kalenderår) og hvem som skal leie.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kai Petter Syrdalen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathilde Nysæther



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kai Petter Syrdalen	Hammergata 7 B
Styremedlem	Hampus Alexander R. Åstrøm	Hammergata 7 B
Styremedlem	Mathilde Nysæther	Hammergata 7 C
Varamedlem	Stine Glosli	Hammergata 7 C

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om AS Arb. Bygge-Compagni III

Aksjeselskapet består av 43 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Arb. Bygge-Compagni III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934042573, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 86

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

AS Arb. Bygge-Compagni III har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid/virksomhet mai 2023 – mai 2024**

### **Styremøter**

Styret har i perioden 15. mai 2023 – mai 2024 hatt 10 styremøter for å følge opp driften av aksjeboligselskapet (15.05.23(konstituering), 01.06.23, 19.06.23, 21.08.23, 23.10.23, 30.10.23, 18.12.23, 29.01.24, 18.03.24, 22.04.24)

### **Eierskifter**

Det har vært 8 eierskifter fra 01.05.2023 til nå.

### **Vedlikeholdsprosjekter av noen størrelse:**

#### **Seriekoblet brannalarm**

Seriekoblet brannalarm med avstillingsknapp i alle leiligheter er satt i drift 07.11.2023 etter en marerittaktig monteringsperiode med forsinkelser som skyldes avbrudd pga oppussing, konkurs og covid-avbrudd. Men avtale om kontroll hvert år (siste kontroll 07.11.2023) er etablert med leverandør Elotec. Avtalen er arkivert i leverandørregisteret i Styrerommet. Attest for hver kontroll blir levert. Totalkostnad for hele anlegget ble kr 300 125,- inkludert mva som er rimelig ifølge vår vaktmester som er tidligere tidligere brannmann.

Kontraktssum i 2022: kr 303 750,-.

Resultatsum november 2023: kr 300 125,-.

#### **Ventilasjonsrens**

Rens av ventilasjonssjaktene har etter det styret har kjennskap til aldri vær gjort før og ble utført 06. - 08. juni 2023 av firma «Din ventilasjon». Opprinnelig tilbudspris var kr 47 200,- inkludert mva og det ble også den fakturerte kostnaden.

Etter ventilasjonsrensen leverte «Din ventilasjon» et servicedokument med oversikt over status for ventilasjonen i alle leiligheter. Det ble avdekket at det er installert el-motoriserte baderomsvifter i ventilasjonskanalene i 6 leiligheter og én el-motorisert kjøkkenvifte. El-motoriserte ventilasjonsvifter i bygninger med såkalt naturlig ventilasjon er ikke tillatt. Det ødelegger den naturlige ventilasjonen og fører til at røyk og matos føres inn i naboens leilighet. Vedlikehold av ventilasjonsanlegget hører inn under gårdselskapets vedlikeholdsansvar og den enkelte aksjonær kan ikke gjøre endringer på fellesanlegg som tilhører selskapet.

Styret ba alle med el-motoriserte vifter om å fjerne viftene i en henstilling på Vibbo den 29.08.2023 og rapportere til styret når dette var gjort. Til nå har styret mottatt bare en bekreftelse.

#### **Elektrisk kontroll**

ABC III fikk anbefaling fra OBOS Prosjekt om ulike elektrikerfirmaer, bl.a. Centrum Elektriske AS som ble engasjert til å og kontrollere det elektriske anlegget i fellesarealene i hele huset. Kontrollen ble utført 04.07.2023 og mangelrapporter ble utarbeidet for loft, kjeller og alle oppgangene – pris inkludert mva kr 9 875,-.

Tilbud på utbedring av feil/mangler ble på kr 15 145,50 som også ble det fakturerte beløpet på utført utbedringsarbeid 26.09.2023.

Service-avtale med Centrum Elektriske AS er signert som innebærer at ABC III er registrert i deres internkontrollsystem med kontroll av det elektriske anlegget hvert tredje år. Centrum Elektriske passer m.a.o. på at vi får jevnlig kontroll av det elektriske anlegget. Avtalen er arkivert i leverandørregisteret i Styrerommet.

Centrum Elektriske utførte også noen «diverse-jobber» i april 2023 – herunder montering av ny større el-kabel for bredbånds-rack for OBOS Opennet i det såkalte Styrerommet i kjeller i B-oppgangen – totalt kr 11 360,- inkl. mva.



## **Andre tiltak/prosjekter i perioden:**

### **Bredbånd**

Styret har inngått avtale med OBOS Opennet som bredbåndsløseleverandør og ABC III gikk over fra Lynet AS/Globalconnect AS til OBOS Opennet AS i månedsskiftet mai/juni 2023. Kundebehandlingen hos Lynet AS/Globalconnect AS var under enhver kritikk. Styret opplever tjenestene fra OBOS Opennet som vesentlig bedre enn ikke 100% bedre enn fra Lynet AS/Globalnet.

### **Sykkelrydding**

11 sykler ble hentet gratis av Oslo Kollega den 10.08.2023 - et ideelt firma som driver rehabilitering av sykler og arbeidstrening for folk som har havnet utenfor arbeidslivet. Ny sykkelrydding aktuell vår/sommer 2024.

### **Uforutsett hendelse: Lekkasje i fyrrom i B-oppgangen**

Stor lekkasje i fyrrommet i B-oppgangen i oktober 2023. Hull i rørlengde gjorde at spruten sto over store deler av fyrrommet i kjeller B-oppgangen. Gammelt kobberør ble skiftet ut med nytt av HM Rør AS. Kostnad kr 18 223,- inkl. mva. Denne hendelsen kan være et signal om behov for større vedlikehold av røropplegget i bygget.

### **Forsikringsaker**

Det har bare vært to forsikringsaker i perioden (en mindre lekkasjesak og en større) og er ikke ferdigbehandlet i forsikringsselskapet. Vi vet derfor ikke hva eller om ABC III blir belastet med egenandel – som ved lekkasjesaker er på standard kr 10 000,-.

Vi må som beboere være innstilt på å betale egenandelen når skade hører inn under den enkelte beboers vedlikeholdsansvar – jfr husordensregler og vedtekter. Det er ikke rimelig at fellesskapet skal dekke kostnader som skyldes den enkelte beboers vedlikeholdsansvar. Se info om dette under tema «Forsikring – egenandeler» på Vibbo.

### **Dugnad**

Dugnad 2023 ble holdt 04. mai 2023 med godt oppmøte. Vi satser på dugnad 2024 omkring tilsvarende tidspunkt. I år kombinerer vi dugnad og «snakkesammenmøte» før digitalt årsmøte 27. mai i motsetning til i fjor hvor vi hadde separat «snakkesammenmøte» før årsmøte på Sagene Samfunnshus. Styret kommer derfor til å stille fulltallig på dugnaden.

### **Byggesaker på nabotomter**

#### **Hammergata 5 – saksnr 202204193 i PBE saksinnsyn**

Se styrets arbeid for forrige periode juni 2022-mai 2023 for utvikling fram til mars/april 2023 i papirene til forrige årsmøte.

#### Hovedpunkter i utvikling:

30.03.23 Arkitekt Hjorth arkitekter leverer soldigrammer som viser skyggeforholdene for Hammergata 7 uten og med nybygg i Hammergata 5. Diagrammene sendes Plan- og bygningsetaten samme dag samtidig som saksbehandlere og enhetsleder i PBE inviteres til befaring.

31.03.23 får vi svar fra PBE om at etaten allerede den 23.03.23 har vært på befaring – helt uten at noen i Hammergata 7 har hatt kjennskap til dette.

11.04.23 ABC III ber Hjort Advokater utarbeide second-opinion notat til saksbehandlingen i PBE med hovedpunkter som kan argumentere for å stanse eller mest mulig begrense prosjektet med utbygging.

03.05.23 – til dags dato: Kontakt med styrene i Bentsegaten 6, Bentsegaten 4, Hammergata 1 og Hammergata 3. Gjensidig informasjon og råd, men ikke felles

handling/notat. Hvert styret aksjonerer for seg. Den 29.06.23 gir Bentsegaten 4 gir beskjed om at de ikke er interessert i det som skjer i Hammergaten 5, men kommer på banen igjen først når vi får nabo-merknader om Hammergate 3.

23.06.23: PBE utsteder rammetillatelse om bygging i Hammergata 5

26.06.23 – 28.06.23: Kontakt med lokalpolitikere i ulike partier om muligheter. Intet resultat. Lokalpolitikere i bydelsutvalg kan ikke gjøre noe.

07.07.23: ABC III oversender klagenotat forfattet av Hjord Advokatene til postmottak i PBE og direkte til saksbehandler.

14.07.23: Styret mottar notat om kvikkleire fra en beboer på Vibbo (Mulig viktig innspill til byggesaken...) Samme dag sender ABC III tilleggsnotat om kvikkleire til PBE.

31.07.23: Svar fra PBE (v/saksbehandler Helle Rabbås) : «Vi har mottatt merknaden. Det er satt som vilkår for igangsettelse at tiltaket ansvarsbelegges for prosjektering av geoteknikk i minimum tiltaksklasse 3. Kommunen er altså klar over forholdet og vil følge dette opp videre.»

31.08.23: ABC III får beskjed fra PBE om at klagen er oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken med følgende ordlyd:

«Klagene anfører at tiltaket har for dårlige visuelle kvaliteter, at det er risiko for setningsskader, at tiltaket ikke oppfyller kravene til uteoppholdsareal, at tiltaket ikke oppfyller krav til avstand til nabogrense og at tiltaket medfører reduserte dagslysforhold for beboere.

Klagen anbefales ikke tatt til følge»

27.09.23 Hjord-advokatene sender «Utfyllende merknader» til Statsforvalteren som tillegg til det opprinnelige notatet fra Hjord-advokatene slik at PBE's nedsnakking av Hjord-advokatene ikke skal stå uimotsagt.

01.10.23: Notat om kvikkleire fra ABC III til Statsforvalteren som tillegg til advokatens «Utfyllende merknader» - for å sikre at kvikkleireproblematikken er belyst hos Statsforvalteren.

29.01.24: Kommunen/PBE trekker klageoversendelsen til Statsforvalteren tilbake uten realitetsbehandling og avgjørelse hos Statsforvalteren med følgende begrunnelse: «Vi viser til klageoversendelsen sendt til dere den 31.08.2023. Som følge av nye opplysninger i saken ønsker vi å trekke klageoversendelsen tilbake og foreta en ny vurdering av vedtaket.»

01.02.24 Kommunens/PBE's varsel til arkitekt og tiltakshavere: «Varsel om en mulig omgjøring av vedtak - Hammergata 5 Plan- og bygningsetaten viser til vedtak om rammetillatelse datert 23.06.2023. Bakgrunnen for varselet er at vi i forbindelse med en ny vurdering av merknader i klagesaken er blitt oppmerksom på at eiendommen befinner seg i et løsnemråde i en kvikkleiresone med høy fare for kvikkleireskred, og at tiltaket derfor plasseres i et område med skredfare.»

06.02.24: Tiltakshaver/arkitekt søker bistand fra Geotekniker og ber om utsatt svarfrist til PBE.

15.02.24: DMR Miljø og geoteknikk: Rapport om vurdering av områdestabilitet.

05.04.24: Kommunen svarer på tiltakshavers klage på saksbehandlingstid at saken vil bli oversendt Statsforvalteren.

### **Hammergata 3 – saksnr 202318656 i PBE Saksinnsyn**

05.12.23 Nabovarsel via ALTINN om byggeprosjekt i Hammergata 3 med 4 boenheter og med frist 19.12.23 for merknader.

17.12.23 Merknader med bl.a. avsnitt om kvikkleire, lagt inn på saken i ALTINN.

Informasjon til styrene i Bentsegata 6, Bentsegata 4, Hammergata 1 og et styremedlem i Hammergata 3.

18.12.23 Merknadsnotatet sendt direkte til PBE som sikkerhet for at det skal komme fram intakt.

17.01.24 Tilleggsdokumentasjon fra PREDIO, arkitekturfirma som opptre på vegne av tiltakshaver.

14.03.24: PBE/Kommunen krever tilleggsdokumentasjon.

09.04.24: Tiltakshaver ved Predio AS leverer tilleggsdokumentasjon.

### Utleiesaker

Styret har måttet håndtere og vil måtte håndtere en del utleiesaker hvor aksjonærer overlater bruken av leiligheter til andre. Lovverket som gjelder for borettslag om utleie av leiligheter/bruksoverlating vil bli overholdt - se «Borettslaglova» - særlig §§ 5-4 til 5-6. Ellers vektlegger styret det såkalte brukereierprinsippet slik dette fremkommer i regjeringens tolkningsuttalelse av 13.04.2011 [§§ 5-4 til 5-6 - Borettslags adgang til å samtykke til utleie - regjeringen.no](#) og som innebærer at "andelseigarane skal bruke bustadene sjølve".

### Økonomi

Styret økte posten «felleskostnader» på husleiefakturaen med 15 % fra 01.01.2024 som gir en årssum for inntekt på kr 1 294 776,-.

Som beskrevet i «Styrets arbeid» til årsmøtet 2023, opprettet styret en NIBOR-konto for å motvirke inflasjon. Kontoen ble opprettet med i utgangspunktet kr 1 700 000,- i beholdning. I 2023 ga det en renteinntekt på kr. 79 015,-. Beholdning pr 01.01.24 var 1 782 226,-.

Regnskapet for 2023 viser et avvik på kr 447 144,- bedre enn budsjett. Forklaringen på dette er i hovedsak at det største vedlikeholdstiltaket som var budsjettet i 2023, ikke ble iverksatt – nemlig rehabilitering av bunnledninger. Rehabilitering av bunnledninger er ikke akutt, og styret har arbeidet med å undersøke på alle mulige måter slik at vi ikke pådrar oss unødvendige kostnader – og den prosessen tar tid. Isteden har vi brukt penger på advokat- og arkitektbistand for på alle mulige måter å argumentere mot byggeplanene i bakgården på naboeiendommen Hammergata 5. Til sammen er det brukt kr 235 719,- i 2021, 2022 og 2023 på arkitekt- og advokathonorarer.

Men regnskapene viser likevel at vi i 2023 gikk i minus med ca kr 370 000,- med vanlige standard kostnader - herunder kommunale avgifter og forsikring. Regnskapet viser at innkrevde felleskostnader var kr 1 125 828,-. Ordinære driftskostnader (ekskl. bredbånd) var kr 1 498 501,-. Differansen mellom inntekter og utgifter blir da – 372 673,-. Så kommer en innbetaling på IN-ordningen (Individuell nedbetaling) på kr 122 236,- som gjør at underskuddet blir redusert til kr -250 437,-. Trekker vi inn innkrevde kapitalkostnader og finanskostnader/-inntekter, kommer vi ut av 2023 med et tilsynelatende overskudd på + 234 769,-. Men når kostnadene til avdrag på lån trekkes inn, får vi likevel en reduksjon av bankbeholdningen på kr -269 584 i 2023.

I 2024 er budsjettet etter økning med 15 % for inntekt/innkrevde felleskostnader kr. 1 294 776,-. Budsjettet for driftskostnader er kr. 2 078 060,- (ekskl. bredbånd),- som jo gir et underskudd på kr. 783 284,-. Men i kostnadsbudsjettet ligger nå innbakt kostnad til rehabilitering av bunnledninger med kr 637 500,- og rehabilitering av dører kr 40 000,- (sum kr. 677 500,-) som forklarer store deler av underskuddet i budsjettet.

Ser vi bort fra «større vedlikehold, kr. 677 500,-» som vil være en engangskostnad, er det fremdeles manko mellom inntekter og ordinære kostnader (kommunale avgifter, forsikring osv.) med

kr -105 783,- som forklarer hvorfor styret har signalisert nødvendigheten av økning på 15 % av felleskostnader fra 01.01.2025 til 1 488 992,- for vi skal komme på plussiden i forholdet mellom inntekter og kostnader.



Budsjettet for 2024 tilsier at vi kommer til å tære på bankbeholdningen med kr - 793 060,- i dette året når vi tar høyde for «større vedlikehold» som beskrevet ovenfor.

«Alt» er blitt dyrere» og dette gir seg utslag i standardkostnadene/felleskostnader:

#### Forsikring

Forsikring i 2023: kr 279 600,- (regnskap)

Forsikring i 2024: kr 305 716,- (regnskap)

#### Kommunale avgifter:

Komm. avg 2023 Regnskap: kr 278 702,- (regnskap)

Komm. avg 2024 Budsjett : kr 328 600,- (budsjett)

#### Lånekostnader:

I tillegg kommer lånekostnadene (balkonger/vinduer) som nå koster oss kr 52 766,- per måned (kr 633 192,- pr år per februar 2024). Det er slutt på 30-årsperioden da vi har vendt oss til at det var gratis å låne penger.

### **Andre saker – forestående vedlikehold**

#### **Rehabilitering av bunnledninger**

Ikke akutt problem, men røropplegget nærmer seg estimert levetid – 90 år. Resultatet av rørrrens i 2021 (Aktiv rørrinspeksjon) er gjennomgått av OBOS Prosjekt som tilrår at «rørfornyning utføres nå». Rehabilitering av bunnledninger/rørfornyning ligger altså inne i budsjettet for 2024.

Risiki hvis vi ikke iverksetter rehabilitering nå:

1. Rørkollaps som betinger utskifting av rør med gravearbeider til en millionkostnad - betraktelig større enn såkalt rørfornyning – som kort fortalt innebærer å trekke en herdbar strøppe på innsiden av eksisterende rør – for dermed å utsette utskiftingsbehovet med 40-50 år.
2. Pålegg fra kommunen – at vi blir pålagt av kommunen å utbedre rørsystemet. Det kommunale rørsystemet er allerede rehabilitert med strøppe-teknologien.

#### **Rehabilitering av dører og sykkelstisser i oppgangene:**

Styret har hatt forespørsler ute til tre snekkerfirmaer og en lokal snekker/vaktmester. To snekkerfirmaer har ikke svart, nr 3 svarte «Dessverre vi mangler kapasitet for deres prosjektet» og den lokale har vært på befaring to ganger og har lovet å komme med tilbud, men vi har intet hørt. Ny leverandør er kontaktet for tilbud og besiktigelse er avtalt 29.02.24. Vi venter fremdeles på tilbud per april 2024.

#### **Sprekkdannelse i trappeløp**

Det er oppdaget sprekkdannelse i trappeløp flere steder. Murmester og takstmann/ Boliginstituttet AS, Narve Helle, har vært på befaring 24.02.23 og avlagt rapport den 13.07.23. Sprekkdannelsen er ikke akutt og vi har den 25.08.23 og 12.02.24 bedt Helle om henvisning til håndtverker/murmester som kan utbedre skaden. Svar mottatt først 16.02.24.

#### **Takfornyning**

Taket ble lagt om 1995, men diverse lekkasjer/utettheter ved takluker og gamle antennegjennomføringer viser at vedlikehold er nødvendig. «Takfornyning» til forskjell fra full omlegging blir diskutert, men ingen konklusjon trukket.

Styret tar med seg innspillene som kom i 2023 om takfornyning i vurderingene:

#### **Innmeldt sak om fornyning**

«Vi har hørt at det er snakk om å bytte tak i vår bygård. Vi vil derfor komme med et



alternativt forslag som vil være et fullgodt alternativ, men med reduserte kostnader. Om lekkasjen er sentrert rundt takvindueene, vil vi foreslå å bytte ut takvindueene og eventuelt skadet tak i området rundt. Da taket ikke er allfor gammelt vil vi foreslå at vi benytter oss av «takfornyning». Dette innebærer vasking, impregnering og sprøytemaling av taksteinen. Vedlegger lenke med mer informasjon: <https://storoslotak.no/takfornyning/> Dette vil være bærekraftig, kostnads- og tidseffektivt for vårt borettslag.

### Styrets innstilling:

Styret takker for verdifullt innspill til en forestående større vedlikeholdssak. Taket ble lagt om en gang på 1990-tallet og er således ikke uforholdsmessig gammelt, men stadige lekkasjer viser likevel behov for vedlikehold. Et vedlikeholdsprosjekt for taket kan likevel tidligst iverksettes i 2024 for å holde vedlikeholdskostnadene under kontroll.

### Innmeldt argument mot fornyning:

«Jeg fullstendig enig i at takreparasjoner må gjøres, sånn at taket er solid og tett. Det er helt nødvendig, og må gå foran alle kosmetiske forbedringer. Mitt inntrykk av prosessen takfornyning, er at det består av vasking (nyttig), og impregnering og maling (mer omdiskutert). Jeg mener at det ville være best å fokusere på grundig sjekk og reparasjon av takets konstruksjon der det har problemer, og vaske taket. Hvis vi kan være helt sikre på at de nevnte takfornyerne har skikkelig kompetanse på takkonstruksjonen, så ålreit. Men kan de reparere det? Det kan være bedre å engasjere noen som ikke fokuserer på impregnering og maling. Jeg ser en del advarsler mot takfornyning, som går på at det kan være unødvendig, men også at det kan kamuflere konstruksjonsproblemer, som er verre.»

<https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/dette-ma-du-vite-om-takfornyning>

Forslag til vedtak på årsmøtet 2023: hyre inn en bedrift som holder på med takfornyning, som kan ta befaring av taket. Disse har kompetanse til å se om taket må byttes, eller om det er mulig å gjøre tiltakene som vi har beskrevet over.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Styret vil måtte ta hensyn til argumenter både for og mot i den videre prosessen,



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Resultat

Årets resultat (+234 796,-) vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Men tar man hensyn til avdrag på på lån, vil vi se at vi tærer på bankbeholdningen/får en endring av likviditeten med kr – 269 584,- i 2023.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 436 731.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024."

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 877 750,- I dette inngår avsetning til rehabilitering av bunnledninger med kr. 637 500,- og rehabilitering av dører med kr 40 000,--. Til sammen kr. 677 500,- til «større vedlikehold».

Blir kostnadene i 2024 som predikert i budsjettet, får vi en reduksjon av bankbeholdningen/ending av likviditeten med kr. -793 060,- i 2024.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Arb. Bygge-Compagni III.

### Lån

AS Arb. Bygge-Compagni III har to lån i OBOS banken.

Begge lånene har en flytende rente på 6,4%.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS ARBEIDERNE BYGGE-COMPAGNI III

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS ARBEIDERNE BYGGE-COMPAGNI III.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: V4NS-C7L7Q-SP2ZG-VU8GY-01WFZ-2A8W3



# PENNEO

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

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

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 16:02:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V4N5-C7L7Q-SP2ZG-VU8GY-01WFZ-2A8W3

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/validator>

17 av 31

7274 årsrapport 2024.pdf



## AS ARBEIDERNE BYGGE-COMPAGNI III ORG.NR. 934 042 573, KUNDENR. 7274

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		612 066	574 862	599 652	628 752
Innkrevde felleskostnader	2	1 255 964	1 177 842	1 254 348	1 423 248
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 868 030</b>	<b>1 752 704</b>	<b>1 854 000</b>	<b>2 052 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 111	-7 726	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-107 328	-103 185	-108 000	-114 000
Konsulenthonorar	6	-203 566	-39 300	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-226 588	-562 259	-812 938	-877 750
Forsikringer		-291 166	-265 130	-290 000	-318 000
Kommunale avgifter	8	-278 702	-243 421	-273 100	-328 000
Energi/fyring		-50 666	-48 182	-75 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 209	-125 496	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-218 276	-203 953	-225 210	-240 210
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 616 710</b>	<b>-1 712 752</b>	<b>-2 066 348</b>	<b>-2 214 810</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>251 320</b>	<b>39 952</b>	<b>-212 348</b>	<b>-162 810</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		122 236	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>373 556</b>	<b>39 952</b>	<b>-212 348</b>	<b>-162 810</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	91 162	21 328	0	0
Finanskostnader	11	-229 922	-152 024	0	-239 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-138 760</b>	<b>-130 696</b>	<b>0</b>	<b>-239 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>234 796</b>	<b>-90 744</b>	<b>-212 348</b>	<b>-401 810</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-90 744		
Til annen egenkapital		234 796	0		



## AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 822 846	1 822 846
Tomt		29 843	29 843
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 852 690</b>	<b>1 852 690</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		7 331	3 499
Forskuddsbetalte kostnader		5 666	5 419
Andre kortsiktige fordringer	14	1 343	2 431
Energiavregning	19	193 668	225 245
Driftskonto OBOS-banken		378 526	399 374
Sparekonto OBOS-banken		210 415	499 704
Sparekonto OBOS-banken II		1 782 226	1 703 211
Innestående i andre banker		0	9 507
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 579 175</b>	<b>2 848 389</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 431 866</b>	<b>4 701 079</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	103 200	103 200
Annen egenkapital	16	126 537	-108 259
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>229 737</b>	<b>-5 059</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 987 885	4 492 265
Annen langsiktig gjeld	18	71 800	71 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 059 685</b>	<b>4 564 065</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		88 894	140 953
Påløpte renter		22 013	1 121
Påløpte avdrag		31 537	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>142 444</b>	<b>142 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 431 866</b>	<b>4 701 079</b>



Pantstillelse	20	7 486 800	7 486 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024

Styret i AS Arbeidernes Bygge-Compagni III

Kai Petter Syrdalen

Hampus Alexander R. Åstrøm

Mathilde Nysæther

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i



pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 125 828
Bredbånd	128 484
Eiendomsskatt	1 652
Kapitalkostnader på IN-lån	343 664
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 023
Kapitalkostnader IN lån 2	259 655
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 724
Overført til kapitalkostnader	-612 066
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 255 964</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 849, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 111.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-156 031
OBOS Prosjekt AS	-2 015
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 706
Hjorth Arkitekter AS	-30 188
Boliginstituttet AS	-8 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-203 566</b>

Juridisk bistand: Advokathonorar OBOS og Hjort Advokater ifbm Hammergt, 5

Hjorth Arkitekter AS: soldigrammer ifbm Hammergata 5

Boliginstituttet: Muremester Narve Helle ifbm sprekkdannelse i trappeløp

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 307
Drift/vedlikehold VVS	-18 224
Drift/vedlikehold elektro	-40 168
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 785
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 904
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 200
Egenandel forsikring	-17 945
Kostnader dugnader	-1 056
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-226 588</b>

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

Vedlikehold var opprinnelig budsjettert med 812 938,- men bare to prosjekter av «større vedlikehold» (ventilasjonsrens og sluttbetaling brannalarm) er gjennomført. Rehabilitering av bunnledninger og utgangsdører er ikke gjennomført – derfor små kostnader i 2023.

Se «Styrets arbeid» for beskrivelse av de største postene: VVS-vedlikehold (lekkasje i Fyrrom), Elektro, brannsikring og ventilasjonsanlegg.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 653
Vann- og avløpsavgift	-157 204
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-119 718
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-278 702</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 305
Lyspærer og sikringer	-2 250
Vaktmestertjenester	-102 625
Vakthold	-10 717
Renhold ved firmaer	-65 869
Andre fremmede tjenester	-23 646
Andre kostnader tillitsvalgte	-849
Andre kontorkostnader	-737
Telefon, annet	-1 552
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-379
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-218 276</b>

Vakthold: Securitas og Addsecure overvåking og signalmottak ved brannalarm

Andre fremmede tjenester: I hovedsak OBOS-gebyr for administrasjon av IN-ordning.

Telefon: SMS fra VIBBO til aksjonærene ifbm publisering av «Nyheter»

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 282
Renter av sparekonto i OBOS-banken	89 726
Andre renteinntekter	154
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>91 162</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-182 844
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-47 078
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-229 922</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1936	268 584	
Avskrevet tidligere år	-107 427	
Bokført verdi bygning		161 157
Renovering Balkong, oppgang og vinduer tilgang 2008	1 391 090	
Avskrevet tidligere år	-769 940	
Bokført verdi balkong, oppgang og vinduer		621 150
Renoverig badrom tilgang 2009	150 811	
Avskrevet tidligere år	-35 011	
Bokført verdi badrom		115 800
Enøk tiltak tilgang 2009	658 808	
Avskrevet tidligere år	-248 418	
Bokført verdi Enøk tiltak		410 390
Balkongprosjekt tilgang 2016-2017	514 349	
Bokført verdi balkonger		514 349
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>1 822 846</b>

Tomten ble kjøpt i 1936.

Gnr.221/bnr.86

Tjenesteleilighet nr. 37 er solgt i 2018.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Fyrkjele**

Tilgang 2008	475 859	
Avskrevet tidligere	-475 858	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

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

Avregningskonto IN-lån		1 343
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>1 343</b>

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 103 200 fordelt på 43 aksjer à kr 2400.

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

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-92 537
Egenkapital fra IN tidligere år	360 785
Egenkapital fra IN 2023	122 236
Reduksjon EK fra IN	-263 947
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>126 537</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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig, 2017	-2 600 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 323 126
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	215 301
Nedbetalt tidligere, IN	273 390
Nedbetalt i år, IN	49 233
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-738 950

Lånet er et annuitetslån.

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

**OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2017	-4 716 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 139 824
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	166 843
Nedbetalt tidligere, IN	87 395
Nedbetalt i år, IN	73 003
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-3 248 935

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-3 987 885**

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboernes fellesobligasjoner	-71 800
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-71 800</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-222 456
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-222 456</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	416 124
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>416 124</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>193 668</b>
----------------------------	----------------

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: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 987 885
Påløpte avdrag	31 537
Beregnete IN-forpliktelse	219 074
<b>TOTALT</b>	<b>4 238 496</b>

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

Bygninger	1 822 846
Tomt	29 843
<b>TOTALT</b>	<b>1 852 689</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606554. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 og 30.07** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Utskiftning av vinduer	
2015	Seriekoblede brannvarslere	Seriekoblede brannvarslere installert i fellesområder
2015 - 2017	Bygging av balkonger	
2014	Dreneringsprosjekt	
2014	Brannvarslere og apparat skiftet	Alle brannvarslere og brannslukningsapparat skiftet ut i samtlige enheter
2010 - 2010	Fjernvarmeanlegg	
1996 - 1996	Nye Vann og avløpsår	
1990 - 1990	Omtekking av tak	



1980 - 1987 Vinduer og balkongdører  
203 - 2003 Dører til leilighetene



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 7274 Selskapsnavn: AS Arb. Bygge-Compagni III

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hampus Alexander Åstrøm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av husordensregel**

Oppbevaring av propangass i kjeller, på loft eller i oppganger er strengt forbudt. Propangasstanker kan utelukkende oppbevares på balkonger hvor luften skiftes ut hele tiden.

- For  
 Mot

**Sak 7 Vedtektsendring vedrørende korttidsutleie**

Nytt punkt (5) i § 6 i vedtektene Ved korttidsutleie etter Burettslaglova § 5-4 skal aksjonær som leier ut, oppgi til styret før oppstart av utleie når, hvor lenge (maksimalt 30 døgn per kalenderår) og hvem som skal leie.

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Kai Petter Syrdalen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Mathilde Nysæther



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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