



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 349 845
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Hafrsfjordg 37 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

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, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 234 753	872 815
Sum inntekter		1 234 753	872 815
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 009 200	1 048 550
Sum kostnader		1 009 200	1 048 550
Driftsresultat		225 553	-175 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		925	259
Sum finansinntekter		925	259
Annen finanskostnad		14 362	6 751
Sum finanskostnader		14 362	6 751
Netto finans		-13 437	-6 492
Resultat før skattekostnad		212 115	-182 227
Årsresultat		212 115	-182 227
Totalresultat		212 115	-182 227
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		212 115	-182 227
Sum overføringer og disponeringer		212 115	-182 227



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		420 000	420 000
Sum varige driftsmidler		420 000	420 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		420 000	420 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		79 543	85 612
Sum fordringer		79 543	85 612
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		110 322	49 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 322	49 638
Sum omløpsmidler		189 865	135 250
SUM EIENDELER		609 865	555 250

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		441 000	441 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		441 000	441 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		97 377	309 492
Sum opptjent egenkapital		-97 377	-309 492
Sum egenkapital		343 623	131 508
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		126 290	147 665
Sum annen langsiktig gjeld		126 290	147 665
Sum langsiktig gjeld		126 290	147 665
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		763	42
Leverandørgjeld		124 268	276 035
Annen kortsiktig gjeld		14 921	
Sum kortsiktig gjeld		139 952	276 077
Sum gjeld		266 242	423 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		609 865	555 250



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543296

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 349 845
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Hafirsfjordg 37 AS
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 933 349 845
Hafersfjordg 37 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 234 753	872 815
Sum inntekter		1 234 753	872 815
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 009 200	1 048 550
Sum kostnader		1 009 200	1 048 550
Driftsresultat		225 553	-175 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		925	259
Sum finansinntekter		925	259
Annen finanskostnad		14 362	6 751
Sum finanskostnader		14 362	6 751
Netto finans		-13 437	-6 492
Resultat før skattekostnad		212 115	-182 227
Årsresultat		212 115	-182 227
Totalresultat		212 115	-182 227
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		212 115	-182 227
Sum overføringer og disponeringer		212 115	-182 227



Organisasjonsnr: 933 349 845
Hafersfjordg 37 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		420 000	420 000
Sum varige driftsmidler		420 000	420 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		420 000	420 000
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		79 543	85 612
Sum fordringer		79 543	85 612

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		110 322	49 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 322	49 638

Sum omløpsmidler		189 865	135 250
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		609 865	555 250
---------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		441 000	441 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		441 000	441 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	97 377	309 492
Sum opptjent egenkapital	-97 377	-309 492
Sum egenkapital	343 623	131 508
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	126 290	147 665
Sum annen langsiktig gjeld	126 290	147 665
Sum langsiktig gjeld	126 290	147 665
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	763	42
Leverandørgjeld	124 268	276 035
Annen kortsiktig gjeld	14 921	
Sum kortsiktig gjeld	139 952	276 077
Sum gjeld	266 242	423 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	609 865	555 250



Organisasjonsnr: 933 349 845
Hafersfjordg 37 AS

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. 1146

Hafrsfjordsgate 37 AS



Velkommen til generalforsamling i Hafrsfjordsgate 37 AS

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

Dato for generalforsamlingen:

20. juni 2024 kl. 18:00, Hos Martin Mejlænder-Larsen, Hafrsfjordgata 37A.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informher kommer indfasjon

asdasd

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Ta opp lån til på kobling til fjernvarme og VVS vedlikehold/utskiftninger

Med vennlig hilsen,

Styret i Hafrsfjordsgate 37 AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1146 Årsrapport med regnskap 23.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 0

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er 1 styremedlem som er på valg for 2 år. Styreleder og 3 stk styremedlemmer er ikke på valg.



Innstilling

Maren Kjærnes velges som styremedlem for 2 år

Marie Løvenskiold velges som varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maren Kjærnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marie Løvenskiold

Sak 8

Ta opp lån til på kobling til fjernvarme og VVS vedlikehold/utskiftninger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre gis fullmakt til å ta opp lån med en ramme på inntil 1.5 MNOK

Lånet skal dekkes inn over 25 år.

Lånet skal brukes til følgende vedlikehold og oppgraderinger:

- Utskifting av VVS rør og deler i kjeller
- Etablering av fjernvarme med tilhørende arbeid
- Fjerne Oljefyr (Opsjon)

- Annet vedlikeholde som er nødvendig og ikke inngår under budsjett

Styret skal ved ønske, forsøke innføre og strukturere en "IN-Ordning" etter at tiltaket er utført.

Se "vedlegg sak 8" for utfyllende informasjon

Styrets innstilling

Styrets forslag godkjennes

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å ta opp lån med ramme på inntil 1.5 MNOK for å utføre tiltakene.

Vedlegg

2. Vedlegg sak 8.pdf





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Mejlænder-Larsen	Hafrsfjordgata 37 A
Styremedlem	Ola Hjorth	Hafrsfjordgata 37 A
Styremedlem	Maren Kjærnes	Hafrsfjordgata 37 B
Styremedlem	Trude Hatland Lyng	Hafrsfjordgata 37 A
Styremedlem	Erik Martin Nilsen-Moe	Hafrsfjordgata 37 B
Varamedlem	Marie Emilie Løvenskiold	Hafrsfjordgata 37 B

Kontaktinformasjon

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 Hafrsfjordg 37 AS

Aksjeselskapet består av 12 leiligheter knyttet til aksjer.

Hafrsfjordg 37 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933349845, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 463

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

Hafrsfjordg 37 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er EY.





Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 4 møter.

Styret har i 2023 i hovedsak arbeidet med å følge opp og avdekke vedlikeholdsetterslep i bygget samt vurdere nytt fyringsanlegg.

- Det er installert ny felles vannmåler inn i bygget.
- Reparasjoner av lekkasjer i kjeller
- Telia abonnementet er endret til kun internett. TV må bestilles utenom. Dette er i tillegg trukket ut som særutgift og faktureres per enhet iht. tidligere vedtak.
- Radiatormålere er montert på samtlige radiatorer og avregning skjer 2. ganger i året. Første avregning fra perioden november 2023 -juni 2024 kommer etter sommeren. Da trekkes også denne utgiften ut som særutgift med et a-konto beløp basert på bruk i forrige periode.

Følgende er planlagt arbeid for neste periode:

- Vedlikehold og utskiftninger av VVS og fyringsanlegg i kjeller
- Etablering av 2 stk Elbilladere
- Utomhusplan
- Vurdering og vedlikehold av balkonger

Det er arrangert både vår dugnad og høst dugnad.





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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra innbetalinger knyttet til arbeid med graving og VVS rør ut av bygget.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak arbeid med graving og VVS rør ut av bygget.

Resultat

Årets resultat ble 212 115 kr som vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Dette dekker inn 2022 sitt udekkete tap.

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 49.913kr

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 140 000 til forefallende vedlikehold som omfatter VVS og byggets tilstand i nåværende situasjon, ekskludert eventuell oppgradering av fyringsanlegg mm.

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. Det er installert vannmåler som vil antatt redusere vann- og avløp kosten med ca. 50%*.

*Etter 6 måneder per 4.juni.2024 er forbruket 54% lavere og antatt besparelse på 70.000kr per år.

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. Det er derimot redusert i budsjettet pga effekten av egne målere som fører til noe mer bevist forbruk. Fra sommeren 2024 vil fyringsutgiften bli avregnet den enkelte beboer. Dette åpner at budsjettet ikke er avhengig av energiutgifter i like stor grad.

A-konto radiatormåler.

Det vil fra og med november 2023 bli etter regnet strømforbruk relatert til oppvarming igjennom radiatormålere på følgende måte:

- 21% av kosten fordeles etter vanlig brøk. Dette er gjennomsnitt forbruk for månedene juni og august, når fyringsanlegget ikke er på.
- 79% av kostnadene baserer seg på individuelt forbruk.
- Hver enhet betaler inn et a-konto beløp som baserer seg på forbruk fra forrige periode. Det blir avregnet mot faktiske kostnader.
- Ved en fremtidig endring av oppvarmingstype vil forholdet også justeres.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hafrsfjordsgate 37 AS.

Lån

Hafrsfjordsg 37 AS har lån i OBOS BANKEN.

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 er tilsvarende 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Ved vedtak om nytt lån for vedlikehold ref. Sak 8 vil budsjettet bli økt med tilsvarende kost.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Regnskapsførerhonorar

Det ble fra og med 2024 byttet fra ordinær regnskapsførerkontrakt til regnskap og forvaltning kontrakt hos OBOS. Dette fører til at mindre bistand fra OBOS og noe mer arbeid på styret, men til ca.32 000kr lavere pris.





Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hafsfjordg 37 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Hafsfjordg 37 AS for som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Peritoo Dokumentnøkkel: ZEYBY-4-TUJ3-4ZWIJ-LZEES-ANXAU-10GRU





- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 5. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Peritoo Dokumentnøkkel: ZEYBY-4T1U3-4ZWIJ-LZEES-ANXAU-10GRU

Uavhengig revisors beretning - Hafsfjordg 37 AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited





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."

Arve Wilumsen

Stabsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-05 10:46:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZEYBY-4TJL3-4ZWJL-JZEES-ANXAU-10GRU

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 (DS) 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 bevis som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>





HAFRSFJORDG 37 AS
ORG.NR. 933 349 845, KUNDENR. 1146

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 234 753	872 780	984 000	815 892
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 234 753	872 815	984 000	815 892
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-5 505	-5 348	-5 775	-6 000
Regnskapsførerhonorar	4	-71 730	-68 970	-73 500	-39 000
Konsulenthonorar	4	-7 563	-1 320	-1 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-100 329	-200 870	-174 680	-140 000
Forsikringer		-124 128	-116 156	-120 750	-132 000
Kommunale avgifter	6	-238 776	-194 859	-209 000	-146 000
Energi/fyring	7	-328 286	-345 765	-290 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 958	-84 727	-84 000	0
Andre driftskostnader	8	-43 926	-30 536	0	-34 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 009 200	-1 048 550	-958 705	-777 000
DRIFTSRESULTAT		225 553	-175 735	25 295	38 892
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	925	259	0	0
Finanskostnader	10	-14 362	-6 751	-7 000	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 437	-6 492	-7 000	-14 000
ÅRSRESULTAT		212 115	-182 227	18 295	24 892
Overføringer:					
Udekket tap		0	-182 227		
Reduksjon udekket tap		212 115	0		





HAFRSFJORDG 37 AS
ORG.NR. 933 349 845, KUNDENR. 1146

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		420 000	420 000
SUM ANLEGGSMIDLER		420 000	420 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		222	0
Forskuddsbetalte kostnader		79 321	85 612
Driftskonto OBOS-banken		109 516	48 853
Sparekonto OBOS-banken		806	785
SUM OMLØPSMIDLER		189 865	135 250
SUM EIENDELER		609 865	555 250
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	11	441 000	441 000
Udekket tap	12	-97 377	-309 492
SUM EGENKAPITAL		343 623	131 508
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	126 290	147 665
SUM LANGSIKTIG GJELD		126 290	147 665
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 921	0
Leverandørgjeld		124 268	276 035
Påløpte renter		763	42
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 952	276 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		609 865	555 250
Pantstillelse	14	250 000	250 000
Garantiansvar		0	0





Oslo, 14.06.2024
Styret i Hafrsfjordg 37 AS

Martin Mejlænder-Larsen

Martin Mejlænder-Larsen

Ola Hjorth

Ola Hjorth

Maren Kjærnes

Maren Kjærnes

Trude Hatland Lyng

Trude Hatland Lyng

Erik Martin Nilsen-moe

Erik Martin Nilsen-moe

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	913 572
Ekstra husleie	228 393
Eiendomsskatt	92 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 234 753



**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 505.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 563
SUM KONSULENTHONORAR	-7 563

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 079
Drift/vedlikehold VVS	-80 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-100 329

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-92 806
Vann- og avløpsavgift	-103 208
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-41 232
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-238 776

NOTE: 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-6 920
Strøm oljefyr el.bereder	-321 366
SUM ENERGI / FYRING	-328 286

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-24 015
Snørydding	-934
Andre fremmede tjenester	-15 630
Andre kontorkostnader	-593
Gaver	-530
Bank- og kortgebyr	-2 225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 926

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	240
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	664
SUM FINANSINNTEKTER	925



**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 872
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 490
SUM FINANSKOSTNADER	-14 362

NOTE: 11**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 441 000. Den er fordelt på 1470 aksjer à kr 300.

Aksjonærene eier mellom 90 og 222 aksjer hver.

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

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-250 000
Nedbetalt tidligere	102 335
Nedbetalt i år	21 375
	-126 290
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-126 290

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Pantelån	126 290
TOTALT	126 290

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

Tomt	420 000
TOTALT	420 000





Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560576. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Installere felles vannmåler. Installere radiatormålere
2022	Utbedring av avløpsrør fra bolig til offentlig nett etter pålegg.
2021-2022	Automatisk døråpner og nytt ringeklokkesystem Oppgang A og B
2018	Maling av vinduer, balkongdører og balkonger. Fylt igjen og frakoblet fyringsolje-tank.
2017	Kjellerdører - lagringsplasser loft Slutført oppsett av nye kjellerboder og «lagrings-plasser» på loft. Ytterligere nedløpsrør på syd-vegg, samt omplassering av filter på nedløpsrør.
2016	Fordeling av fellesarealer Nye kjellerdører i A og B, fordeling av deler av fellesarealer i kjeller og loft til boder/lagringsplass for den enkelte beboer.
2015	Oppussing skyldes til dels skader ifm lekkasjer, samt inn-og utflyttinger
2014	Oppussing av oppganger
2014	Nye lamper og postkasser i oppgangene
2014	Rep.takrenner og loft/tak, inng. trapp 37A
2014	Rep.lekkasjer i kjeller
2010	Reparert takrenner
2009	Tettet lekkasjer i glasstak i H37A
2008	Styret har gjennomført fylling i inngangsparti i 37A, asfaltering for begge innganger.
2007	Skiftet soilrør og vannrør i seksjon 2





Vedlegg sak 8 til generalforsamlingen juni - 2024

Påkobling til fjernvarme og VVS vedlikehold/utskiftninger

Fyringsanlegg

Bakgrunn:

Bygget varmes opp i dag med en EL kjel. Denne er 40år gammel og har overgått sin levetid. For å sikre oss mot uønsket nedetid ved driftsstans, så må denne skiftes ut.

Styret har undersøkt alternativer. Valgt løsning er å bytte til fjernvarme. Dette baserer seg på enkelheten, vedlikehold, miljøaspekt og effektivitets økning av levert energi.

Kostnad tilknytting fjernvarme: ca. 500.000kr.

Dette inkluderer alt frem til varmtvannsfordeler. Av det totale beløpet vil ca. 200.000kr være en ekstrakost for å ikke skifte ut EL-kjel 1 til 1. Denne ekstrakosten vil da være merkost for å endre fyringsanlegg. Fordelen vil være et anlegg som i større grad er effektivt

Basert på tilstanden til vannrør rundt fyringsanlegg er det behov for utskifting for flere deler samtidig. Det drypper flere steder i fyrrommet. Anlegget må også delvis bygges om for fjernvarme. I praksis er det først og fremst å fjerne deler. Anlegget er i dag et lappesystem rundt den gamle oljefyren.

Tilhørende oppgraderinger/vedlikehold:

Sirkulasjonspumpe, ekspansjonstank og regulator++ 75.000kr

Omlegging av rør: 50.000kr

Fjerne/sanere EL-kjel, tanker og rørdeler: 50.000

Opsjon: Fjerne Oljefyr: <100.000kr.

Totalt koster dette antatt 750.00kr.

Vedlikehold av rør og stoppekraner

Vi har fire rør-typer i kjelleren: (1)Varmt- + (2)kaldtvann og (3)tur + (4)retur på fyringsanlegget. Tilstanden på selve rørene er ok, med unntak av varmtvannsrør. De er slitt og godset er tynt enkelte steder. Det har vært noen lekkasjer fra dette. Varmtvannsrøret har større belastning og er tynnere enn kaldtvannsrøret. Etter befaring og gjennomgang med Hans Haugerud AS, er det kun varmtvannsrøret som er vurdert for utskifting i denne omgang.

På radiatorrørene er det stoppekraner før de går opp som stigerør i alle boliger. Enkelte av de lekker, og få av de funker. Bruken av de er ved for eksempel radiator utskifting/vedlikehold, så trenger man ikke tappe ned hele anlegget, men kun lokalt. Basert på at de begynner å dryppe, så bør alle skiftes. Det er også asbest rundt rørene. Det kommer en liten ekstrakostnad knyttet til sanering av dette.

Pris ca. 350.000kr



Usikkerhet:

Prisene oppgitt er antatte priser. Styret vil innhente flere tilbud for å få ned kosten på utskiftingen av rørdeler. Inkludert i usikkerheten er også andre rør og rørdeler som vurderes som nødvendige å skifte ut under arbeidet.

Totalt:

750.000kr	Fyringsanlegg
350.000kr	Vedlikehold rør
<u>≠1.100.00</u>	Nødvendig investering

Usikkerhet +30%

≠1.500.000kr

Selskapet har ikke noe særlig egenkapital og vil dermed ha behov for å låne større deler av investeringen.

Lån:

Ved 1.5MNOK lån i Obos banken med effektiv rente 7.14% over 25 år = 10.509kr per måned. Kan vurderes «In-ordning» ved et senere tidspunkt eller redusere nedbetalingstid. Renten er høy nå, vil vel over tid gå ned, slik at kostnaden reduseres.

Felleskostnader:

Ved 1.5MNOK lån gir ca. 750-1200kr økning av felleskostnad per enhet. Antar <1MNOK er tilstrekkelig å låne. Så sannsynlig økning er 500-750kr økt felleskostnad. Dette forslaget innebærer da å legge til 10.000kr per måned på de totale felleskostnadene for å dekke inn dette fra 1. juli.

0-Alternativ

Ved å ikke gjøre noe i denne omgang, vil vi måtte ha flere etappevis utskiftninger av rør uansett. Lekkasje må fikses. Vi kan stå noen dager uten varme om vinteren om el-kjelen slutter å funke og summen vil bli høyere sannsynligvis med midlertidig og utskifting en på koblingen til fjernvarme.

Styret

v/Styreleder Martin Mejlænder-Larsen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.06.24

Selskapsnummer: 1146 Selskapsnavn: Hafrsfjordsgate 37 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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