



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 882 707 512
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 11.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 847 486	1 742 272
Sum inntekter		1 847 486	1 742 272
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 043 672	1 205 124
Sum kostnader		1 123 542	1 284 994
Driftsresultat		723 944	457 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 963	9 383
Sum finansinntekter		29 963	9 383
Annen finanskostnad		474 062	280 913
Sum finanskostnader		474 062	280 913
Netto finans		-444 099	-271 530
Resultat før skattekostnad		279 845	185 749
Årsresultat		279 845	185 749
Totalresultat		279 845	185 749
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		279 845	185 749
Sum overføringer og disponeringer		279 845	185 749



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		43 035 000	43 035 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 100 000	1 100 000
Sum varige driftsmidler		44 135 000	44 135 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 135 000	44 135 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 545
Andre fordringer		76 075	185 466
Sum fordringer		76 075	197 012
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 393 257	1 304 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 393 257	1 304 427
Sum omløpsmidler		1 469 331	1 501 439
SUM EIENDELER		45 604 331	45 636 439



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 130 641	3 850 796
Sum opptjent egenkapital		4 130 641	3 850 796
Sum egenkapital		4 133 341	3 853 496
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 734 127	8 955 609
Øvrig langsiktig gjeld		32 587 300	32 587 300
Sum annen langsiktig gjeld		41 321 427	41 542 909
Sum langsiktig gjeld		41 321 427	41 542 909
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 028	53 392
Leverandørgjeld		5 785	6 712
Annen kortsiktig gjeld		81 750	179 931
Sum kortsiktig gjeld		149 564	240 035
Sum gjeld		41 470 991	41 782 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 604 331	45 636 439



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424669

Enheten

Organisasjonsnummer: 882 707 512
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 882 707 512
HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 847 486	1 742 272
Sum inntekter		1 847 486	1 742 272
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 043 672	1 205 124
Sum kostnader		1 123 542	1 284 994
Driftsresultat		723 944	457 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 963	9 383
Sum finansinntekter		29 963	9 383
Annen finanskostnad		474 062	280 913
Sum finanskostnader		474 062	280 913
Netto finans		-444 099	-271 530
Resultat før skattekostnad		279 845	185 749
Årsresultat		279 845	185 749
Totalresultat		279 845	185 749
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		279 845	185 749
Sum overføringer og disponeringer		279 845	185 749



Organisasjonsnr: 882 707 512
HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

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		43 035 000	43 035 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 100 000	1 100 000
Sum varige driftsmidler		44 135 000	44 135 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 135 000	44 135 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 545
Andre fordringer		76 075	185 466
Sum fordringer		76 075	197 012
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 393 257	1 304 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 393 257	1 304 427
Sum omløpsmidler		1 469 331	1 501 439
SUM EIENDELER		45 604 331	45 636 439
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700



Sum innskutt egenkapital	2 700	2 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 130 641	3 850 796
Sum opptjent egenkapital	4 130 641	3 850 796
Sum egenkapital	4 133 341	3 853 496
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 734 127	8 955 609
Øvrig langsiktig gjeld	32 587 300	32 587 300
Sum annen langsiktig gjeld	41 321 427	41 542 909
Sum langsiktig gjeld	41 321 427	41 542 909
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	62 028	53 392
Leverandørgjeld	5 785	6 712
Annen kortsiktig gjeld	81 750	179 931
Sum kortsiktig gjeld	149 564	240 035
Sum gjeld	41 470 991	41 782 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	45 604 331	45 636 439



Organisasjonsnr: 882 707 512
HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5365

Hammergården Borettslag



Velkommen til årsmøte i Hammergården Borettslag

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 årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret. Endring husordensregler. §5-2 Fremleie av garasje plass
8. Forslag fra styret. Beholde Telia avtalen / reforhandlede tilbud med Telia for større fleksibilitet.
9. Innkommet sak fra andelseier 404; Daniel Jørgensen og Victoria Andersen-Vang
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hammergården Borettslag



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

Forslag til vedtak

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

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 ble OBOS ved rådgiver Said Bitta foreslått. Protokollvitner 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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. 5365 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 110 000.



Sak 7

Forslag fra styret. Endring husordensregler. §5-2 Fremleie av garasje plass

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

24 av 27 leiligheter har tildelt spesifikk parkeringsplass i garasje som følger med leiligheten.

I vedtektene er det bestemt at beboer ikke kan leie ut plassen på det åpne marked. Beboere har førstrett på å leie til kostpris. All utleie skal skje via styret. Det er flere og flere som ikke ønsker å bruke sin tildelte parkeringsplass, og vil slippe å betale for den.

Styret fremmer forslag til nye setninger i §5.2 i husordensregler

Forslag til vedtak

Den enkelte beboer må kontakte styret hvis de ikke ønsker plassen sin. Hvis det ikke er noen internt i borettslaget som har behov for å leie, vil plassen tilhøre beboer og leiligheten parkeringsplassen tilhører. Vi ønsker ikke at fremmede har tilgang til garasjen. Hvis andre beboere har ønske om å leie, har styret en avtale med Rådgiver om å sende ut faktura for parkeringsplasser for 6 måneder pr gang. Leietaker skal selv belastes for arbeidet med fakturering. Borettslaget skal ikke belastes for denne utgiften. Dette skjer på oppdrag fra styret ved garasjeansvarlig. De beboere som eier plass, og får leid ut plassen, blir kategori garasje satt i kr 0 for en gitt periode. De beboere som eier plass, og ikke får leid ut plassen, må selv betale for garasje plassen. Styret har bestemt at borettslaget kan til enhver tid ha en plass – og bare en - tilgjengelig for gjester hvis det er en beboer som ønsker å leie ut plassen sin og det ikke er noen beboere som har behov. Det er gjensidig 1- en-måneds oppsigelse. Oppsigelsen må gå via styret som skal ha en oversikt over garasjen.

Sak 8

Forslag fra styret. Beholde Telia avtalen / reforhandlede tilbud med Telia for større fleksibilitet.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra ulike aktører for kollektiv internett/tv-avtale i et forsøk på å få senket nåværende kostnader tilknyttet dette. Dagens avtale med Telia er kostbar og lite fleksibel, samtidig som at vi vet at stadig færre benytter og/eller ønsker å betale for et lineært TV-tilbud. 2/3 av beboerne i borettslaget kjøper seg også per i dag opp med ekstra internett. Dette innebærer at for en stor andel av beboerne er kostnadene høyere enn prisen i felleskostnadene. Å se på andre alternativer vil kunne medføre kostnadslette og frihet for alle, og styret ønsker å gi beboerne den friheten. På bakgrunn av tilbudene har styret landet på to alternativer med mål om å spare mest mulig for flest mulig, avhengig av beboernes behov. Tredje alternativet er å bli ved gjeldende avtale med Telia, og eventuelt reforhandle den. Se vedlegg for mer informasjon om de ulike tilbudene og priseksempler.



Alternativ 1 – Telenor

TV- og bredbåndsproduktet Frihet S gir valgfrihet til hver beboer. Hver beboer får et antall poeng som kan fritt disponeres til TV-innhold eller høyere bredbåndshastigheter. I pakken frihet S er forhåndsvalgene for inkluderte poeng en bredbåndshastighet på 1000 Mbps og uten TV.

Pris per husstand per måned: 376,- (475,-/505,- med dekoder)

Styret har vurdert pristilbudet med 5 års avtaletid som aktuelt, da det allerede om 5 år kan ha skjedd mye når det gjelder hensynet til lineære TV-tilbud.

Alternativ 2 - Global Connect

Global Connect tilbyr en kollektiv avtale på fiberinternett, med hastighet på 1000 Mbps. De er en ren internettleverandør, men tilbyr TV gjennom sine samarbeidspartnere. Beboerne står derfor fritt til å velge om de ønsker TV uten at det går utover fellesutgiftene.

Pris per husstand per måned: 259,-

Styret har tatt høyde for 6 års avtaletid, da det er å forvente at det vil forbli et behov for kollektive internettavtaler.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra styret. Beholde Telia avtalen / reforhandlede tilbud med Telia for større fleksibilitet.
- Mot Forslag fra styret. Beholde Telia avtalen / reforhandlede tilbud med Telia for større fleksibilitet.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret får fullmakt til å inngå avtale med Telenor
2. Styret får fullmakt til å inngå avtale med Global Connect

Vedlegg

2. Vedlegg informasjon om bredbåndstiltbud.pdf

Sak 9

Innkommet sak fra andelseier 404; Daniel Jørgensen og Victoria Andersen-Vang

Forslag fremmet av:

Daniel Jørgensen og Victoria Andersen-Vang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Innkommet sak:

Vår leilighet, som ligger i øverste etasje i «rødblokka», har et loft som for tiden kun kan brukes til lagring. Vi ønsker å oppgradere loftet til et funksjonelt rom. Oppgraderingen av loftet vil forsøksvis være i tråd med føringer gitt i utbygging av tidligere takterrasser. Men vi ønsker takopplett og ikke takterrasse.



Forslag til vedtak fra 404:

Oppgraderingen av loftet vil forsøksvis være i tråd med føringer gitt i utbygging av tidligere takterrasser. Men vi ønsker takopplett og ikke takterrasse. Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til påbygg i form av takopplett til andelseiere i leilighet 404.

Styrets innstilling

Bakgrunn:

1. Beboerne må søke på vegne av leilighet 403 og 404 da utformingen for begge utbyggingene i rødlokka må være helhetlig, også sett i forhold til allerede utbyggede takterrasser og takoppløft i Hamnergata-gården. Dette selv om ikke begge andelseiere bygger samtidig.
2. Styret har ikke mottatt noe informasjon fra andelseiere annet enn en mail til styret med forslag til sak som ønskes behandlet på Generalforsamling. Andelseiere er pliktig til å innkalle og informere styret i alle byggesaker, se bilaget til byggeregler i vedtektene våre; "*Prosess for utbygging er at utbygger tar initiativ til å kalle inn til et møte med styret der de presenterer entreprenører, tegninger, størrelse innvendig utbygging, eventuelle rapporter utført for flytting av ventilasjon og takhatt, tidsplan og prosjektplan før dette vil være en sak for generalforsamlingen.*"
3. Tidligere er takterrasser for leilighetene 305, 306, 307, 308 og 309 godkjent av generalforsamlingen med strenge føringer for gjennomføring, se byggeregler i vedtektene for Hamnergården Borettslag.
4. Takoppløft i form av fasadeendring i rødlokka må gjennom en tilsvarende prosess hvor det må ha 2/3 flertall på generalforsamlingen. Andelseiere skal da vise frem tegninger til de øvrige beboere og planer, samt redegjøre for fremdriften i arbeidet slik de på forhånd har gjort til styret.
5. Andelseiere har det hele og fulle ansvar for prosjektet, se tidligere vedtak. Det være seg kontakt med entreprenør, plan-og bygningssetaten osv.
6. Tidligere vedtak sier at det skal gå to-tre år mellom utbygginger med stillaser i bakgården. Da vi denne sommeren må grave opp bakgården på grunn av lekkasje, jfr egen informasjonssak, kan en evt utbygging ikke skje før tidligst høsten 2026.

Styrets forslag til vedtak:

Styret er positiv til utbygging av takoppløft med takterrasse, men presiserer at vi ikke er positive til kun takoppløft slik andelseier foreslår da dette bryter med den enhetlige utbyggingen som allerede er gjennomført i Hamnergata 1, og som er i tråd med Byggereglene for Hamnergata Borettslag - som inkluderer både Bentsegata, "Rødblokka" og Hamnergata 1.

I tillegg har ikke andelseier innhentet nødvendig informasjon og lagt denne frem for styret i forkant av Generalforsamling slik Byggereglene i Vedtektene for Hamnergården Borettslag krever. Dette må gjøres før saken kan drøftes og behandles på en Generalforsamling.

Styrets innstilling er at vi ønsker at Generalforsamlingen 14. mai 2024 stemmer nei til forslaget om kun takoppløft fremmet av Daniel Jørgensen og Victoria Andersen-Vang (leilighet 404).

Forslag til vedtak

Andelseier 404 forslag til vedtak: Oppgraderingen av loftet vil forsøksvis være i tråd med føringer gitt i utbygging av tidligere takterrasser. Men vi ønsker takopplett og ikke takterrasse. Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir sitt samtykke til påbygg i form av takopplett til andelseiere i leilighet 404



Vedlegg

3. Søknad om takopplett.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lisbeth Marthinsen	2023 - 2024
Styremedlem	Charlotte Cornelia Blix-Nilsen	2023 - 2024
Styremedlem	Peder Håøya	2023 - 2025
Varamedlem	Elise Rognstad	2023 - 2024

Valgkomiteen

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 Hammergården Borettslag

Borettslaget består av 27 andelseiligheter.

Hammergården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 882707512, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 80

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hammergården Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2023-2024

Styrets sammensetning:

Styreleder: Lisbeth Marthinsen

Styremedlem: Charlotte Blix-Nielsen og Peder Håøya

Vara: Elise Rognstad

Alle har deltatt på styremøtene som er avholdt i løpet av året.

- Svare henvendelser på mail; styrerommet.no og privat mail
- Kontrollere og godkjenne fakturaer.
- Tett samarbeid med vaktmester om oppgaver som må gjøres
- Følge opp regnskap/ budsjett i samarbeid med OBOS
- Oversikt over garasjen; utleie og organisering av dette (visning, kontraktskriving) samt generelt oppsyn
- Garasjevask hver vår
- Fulgt opp de ulike avtalene borettslaget har inngått, og redigert der det har vært behov.
- Fulgt opp og bistått beboere med forsikringsoppgjør og annet nødvendig arbeid. I år har det vært lekkasjer fra balkongene i rødlokka. Innhentet tilbud fra entreprenører og forsikringsselskap. Ulike løsninger har vært diskutert. Borettslaget må bekoste utvendig reparasjon og forsikringen tar følgeskadene. Har ventet på varmegrader.
- Hatt kontroll over nøkler og bestilling av disse. Bestilling av reparasjoner og service på nøkkelsystemet.
- Fulgt opp lekkasje/vanninntrenging i kjeller og garasje. Vaktmester har sugde opp vann.
- Pumpe i garasje er under arbeid, styret i samarbeid med vaktmester innhenter tilbud for reparasjon
- Ventilasjon i søppelrom er gammelt, styret innhenter tilbud om utbedring. Utbedring gjøres vår 2024
- Styret i samarbeid med vaktmester har delt ut batterier til røykvarsler, nye røykvarslere og brannslukningsapparater som følge av HMS planen
- Styret har laget en HMS plan som ligger på styrerommet
- Befaring av bakgård med Coop og Sandvold eiendom ang vannlekkasje. De ønsket at hele bakgården skulle graves opp. Rørlegger var og sjekket avløpsrør. Våren 2023 viste befaring at alt var i orden og under kontroll. Høsten 2023 og våren 2024 utviklet vannlekkasjen seg betraktelig, og styret har hatt tett kontakt med OPAK, Næringsseksjonen og Coop om hvordan dette skal utbedres. Egen sak på generalforsamlingen.
- Gjennomført vårdugnad 2023
- Inngått avtale med Laddel for drift- og betalingsløsning for elbillading i garasjen.
- Innhentet tilbud fra aktuelle leverandører ifb reforhandling av kollektiv TV – og bredbåndsavtale. Egen sak på generalforsamlingen.
- Oppfølging av nabovarsel fra Hammergata 5 om bygging av en 5 etasjer høy blokk i bakhagen deres. Hatt flere samtaler og mailkontakt med styrene i naboeiendommene. Skrevet og sendt inn klage til utbygger. Plan-og bygg har



godtatt innsigelsene fra oss og utbygger fikk avslag. Saken er ikke ferdigbehandlet pga anke. Styret fortsetter samarbeidet med styret i naboeiendommene.

- Nabovarsel fra Hammergata 3 om bygging av stor høyblokk i bakgården der. Brukt mye tid på å sende inn protest til plan- og bygningsetaten. Tett samarbeid og mange samtaler med styrelederne i borettslagene rundt oss. Saken er ikke avsluttet.
- Fulgt opp byggeprosessen med takterrasse i leilighet 308.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 Hammergården Borettslag.

Lån

Hammergården Borettslag har lån i Handelsbanken.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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.

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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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, 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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A0MEU-PSNNF-5BJE2-ZUXHE-CQPW4-EE1BX



HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 882 707 512, KUNDENR. 5365

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 261 405	1 358 757		1 261 405	1 319 768
B. ENDRING I DISP. MIDLER:						
Årets resultat (se res.regnskapet)		279 845	185 749		177 300	112 430
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-221 482	-283 101		-242 000	-197 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		58 363	-97 352		-64 700	-84 570
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 319 767	1 261 404		1 196 705	1 235 198
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:						
Omløpsmidler		1 469 331	1 501 439			
Kortsiktig gjeld		-149 564	-240 035			
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 319 767	1 261 404			



HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 882 707 512, KUNDENR. 5365

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		693 471	564 014	612 000	735 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 150 446	1 061 668	1 153 000	1 153 000
Innbetalinger		0	105 045	0	0
Andre inntekter	3	3 569	11 545	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 847 486	1 742 272	1 765 000	1 888 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-10 458	-6 680	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 993	-92 288	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-13 925	-61 833	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-60 776	-249 506	-161 000	-151 000
Forsikringer		-10 418	-9 264	-10 000	-10 000
Kostnader sameie	20	-599 769	-467 598	-595 000	-595 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 236	-150 210	-161 000	-183 000
				-97 70	
Andre driftskostnader	9	-76 098	-74 231	0	-100 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 123 542	-1 284 994	-1 217 700	-1 237 570
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		723 944	457 279	547 300	650 430
DRIFTSRESULTAT		723 944	457 279	547 300	650 430
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 963	9 383	0	0
Finanskostnader	11	-474 062	-280 913	-370 000	-538 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-444 099	-271 530	-370 000	-538 000
ÅRSRESULTAT		279 845	185 749	177 300	112 430
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	185 749		
Til annen egenkapital		279 845	0		



HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 882 707 512, KUNDENR. 5365

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	37 135 000	37 135 000
Tomt		5 900 000	5 900 000
Andre varige driftsmidler	13	1 100 000	1 100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		44 135 000	44 135 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 943	4 366
Kundefordringer		0	11 545
Forskuddsbetalte kostnader		46 269	42 175
Andre kortsiktige fordringer	14	863	138 925
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	23 717	156 260
Driftskonto OBOS-banken		359 299	164 520
Sparekonto OBOS-banken		1 010 240	983 647
SUM OMLØPSMIDLER		1 469 331	1 501 439
SUM EIENDELER		45 604 331	45 636 439
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	15	4 130 641	3 850 796
SUM EGENKAPITAL		4 133 341	3 853 496

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 734 127	8 955 609
Borettsinnskudd	17	32 587 300	32 587 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 321 427	41 542 909

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		50 407	23 671
Leverandørgjeld		5 785	6 712
Påløpte renter		46 002	33 844
Påløpte avdrag		16 026	19 548
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	23 717	156 260
Annen kortsiktig gjeld	18	7 626	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 564	240 035

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **45 604 331** **45 636 439**

Pantstillelse	19	49 132 300	49 132 300
Garantiansvar	20	34 255	225 683

Oslo, __.__.2024

Styret i Hammergården Borettslag

Lisbeth Marthinsen

Charlotte Cornelia Blix-nilsen Peder Håøya

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	834 168
Kapitalkostnader IN lån II	266 015
Kabel-TV	160 704
Garasjeleie	91 980
Fremtidig vedlikehold	60 564
Parkeringsleie	4 320
Vinduer	900
Kapitalkostnader på IN-lån	395 428
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	20 291
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	11 737
Overført til kapitalkostnader	-693 471
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 152 636

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 190
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 150 446

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kommunale avgifter	3 569
SUM ANDRE INNTEKTER	3 569

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 769, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 458.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 925
SUM KONSULENTHONORAR	-13 925

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

Drift/vedlikehold bygninger	-20 255
Drift/vedlikehold elektro	-4 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 911
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 822
Kostnader dugnader	-913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-60 776

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-54 337
IN adm. Gebyr mm.	-10 640
Trykksaker	-79
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 769
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-20
Reisekostnader	-539
Bankgebyr	-2 657
Velferdskostnader	-3 005
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 098

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 087
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 593
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	495
Andre renteinntekter	1 788
SUM FINANSINNTEKTER	29 963

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-177 224
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-294 765
Andre rentekostnader	-2 073
SUM FINANSKOSTNADER	-474 062

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

Kostpris/Bokf.verdi 2000	37 135 000
SUM BYGNINGER	37 135 000

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.221/bnr.80

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

NOTE: 13

Garasjeanlegg

Tilgang 2005	1 100 000
	1 100 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 100 000
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostander, IN-lån	863
---	-----

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	863
---	------------

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 636 351
Egenkapital fra IN tidligere år	3 309 875
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-815 585

SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 130 641
------------------------------	------------------

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 1

Renter 31.12: 6,19%, løpetid 39 år

Opprinnelig, **2008**

-10 445 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 667 829

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

120 954

Nedbetalt tidligere, IN

3 189 724

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr. 31.12.2023

-5 466 493

Lånet er et annuitetslån.

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

Handelsbanken lån 2

Renter 31.12: 6,19%, løpetid 28 år

Opprinnelig 2014

-4 435 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

946 687

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

100 528

Nedbetalt tidligere, IN

120 151

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr. 31.12.2023

-3 267 634

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-8 734 127**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

-32 587

Opprinnelig 2000

300

-32 587**SUM BORETTINNSKUDD****300****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For lite innbetalt a-konto til s. 5392 Hammergaten 1

Sameie

-7 626

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-7 626**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 587 300
Pantelån	8 734 127
Påløpte avdrag	16 026
Beregnete IN-forpliktelser	2 494 290
TOTALT	43 831 743

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

Bygninger	37 135 000
Tomt	5 900 000
TOTALT	43 035 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 69,24 % / deler av SE Hammergaten 1.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Hammergaten 1. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Hammergaten 1, og utgjør kr 34 255.

Selskapets andel i SE Hammergaten 1 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, gjeldssiden, under posten Omløpsmidler "Andel omløpsmidler felles anlegg" og kortsiktig gjeld "Annen kortsiktig gjeld fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Hammergaten 1 er inntatt i resultatregnskapet, under posten under posten "Kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for 2023. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2023.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.BERKLEY INS.NORWAY NUF med polisenummer 565747. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1 mars og 1 september**, på borettslagets felleslån. Andelseier 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 andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



VEDLEGG - INFORMASJON OM KOLLEKTIVE TV/INTERNETT-AVTALER

DAGENS AVTALE MED TELIA

TV & Strømming 50 poeng + kollektivt bredbånd 25 Mbps.

Pris per husstand: **571.22,-**

Dagens grunnpakke for TV-kanaler inkluderer: NRK1, NRK2, NRK3, TV2, TV2 Zebra, TV2 Livsstil, TV Norge, REX (tidligere MAX), FEM, TV3.

Per i dag kjøper 17 av 27 husstander seg opp med ekstra internett til en ekstra individuell kostnad varierende mellom 279 - 479,- i måneden.

Hastighet	Beholdning	I dag pris
● S 100	8	229
● M 250	6	299
● L 500	2	369
● XL 750	1	429
● XXL 1000	0	679

(Tabellen viser gammel pris, da det var ny pris med et påslag på 50,- i måneden fra april 2024).

NYTT TILBUD FRA TELIA

Flex Premium 50 for **481,-** per husstand

Kollektiv Flex Premium 50 gir beboere et grunntilbud tilsvarende tv-pakke som i dag (TV & Strømming 50 poeng) og 50 Mbps bredbånd. Hver beboer kan tilpasse tjenestene etter eget ønske. Beboere som ikke ønsker å ta i bruk TV-tilbudet kan velge bort dette, og da heller få en bredbåndslinje på 750 mpbs, til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til 110 poeng man kan velge tv-tjenester for.

TILBUD FRA TELENOR

TV- og bredbåndproduktet FRIHET gir valgfrihet til hver beboer. Hver beboer får et antall poeng som fritt kan disponeres til TV-innhold eller høyere bredbåndshastigheter. Man kan endre både bredbåndshastighet og TV- og strømmeinnhold så ofte man vil, uten ekstra kostnad.

Priser ved 5 års avtaletid

Frihet S per husstand per måned: **Kr 376,-**
Frihet M per husstand per måned: **Kr 556,-**
Frihet L per husstand per måned: **Kr 586,-**

Priser ved 8 års avtaletid

Frihet S per husstand per måned: **Kr 349,-**
Frihet M per husstand per måned: **Kr 520,-**
Frihet L per husstand per måned: **Kr 550,-**



	Uten TV 0 poeng	T-We Basis 200 poeng	Valgfritt innhold 10 poeng	50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 120 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 180 poeng	750 Mbps 180 poeng	1000 Mbps 210 poeng
Frihet S 200 poeng	Uten TV 0 poeng	T-We Basis 200 poeng	Valgfritt innhold 10 poeng	50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 120 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 180 poeng	750 Mbps 180 poeng	1000 Mbps 210 poeng
Frihet M 250 poeng	Uten TV 0 poeng	T-We Basis 200 poeng	Valgfritt innhold 10 poeng	50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 120 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 180 poeng	750 Mbps 180 poeng	1000 Mbps 210 poeng
Frihet L 320 poeng	Uten TV 0 poeng	T-We Basis 200 poeng	Valgfritt innhold 10 poeng	50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 120 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 180 poeng	750 Mbps 180 poeng	1000 Mbps 210 poeng

TV-pakken T-We Basis inneholder: NRK1, NRK2, NRK3, NRK Super, TV2, TV2 Zebra, TV2 Nyheter, TV3, TV3 +, TVNorge, REX (tidligere MAX), FEM. Valgfritt innhold innebærer ulike strømmetjenester, kanalpakker og enkeltkanaler, men forutsetter T-We Basis.

Har man behov for mer poeng enn det inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker uten bindingstid. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned.

WiFi Ruter II er inkludert.

I pakken Frihet S er forhåndsvalgene for inkluderte poeng en bredbåndshastighet på 1000 Mbps og uten TV.

Frihet S med poengvalgene T-We Basis og bredbåndshastighet på 50 Mbps tilsvarer dagens avtale for de som ønsker å beholde en liknende avtale, men med dobbel internetthastighet, samtidig som det vil redusere kostnaden + øke hastigheten for de som er opptatt av internett og ikke er interessert i et TV-tilbud.

PRISEKSEMLER

Husstand som ikke ønsker TV-pakke

Nåværende pris med Telia: **571,- per måned**

Pris med Telenor Frihet S: **376,- per måned**

Husstand som ikke ønsker TV-pakke, og i dag kjøper 100 Mbps

Nåværende pris med Telia: 571,- + 279,- (internettpakke) = **850,- per måned**

Pris med Telenor Frihet S: **376,- per måned**

Husstand som ønsker TV-pakke og er tilfreds med standard internetthastighet

Nåværende pris med Telia: **571,- per måned**

Pris med Telenor Frihet S: 376,- + 99,-/129,- (dekoder u/m harddisk) = **475,-/505,- per måned**

Husstand som ønsker TV-pakke, i dag kjøper 100 Mbps, og ønsker tilsvarende hastighet

Nåværende pris med Telia: 571,- + 279,- (internettpakke) = **850,- per måned**

Pris med Telenor Frihet S: 376,- + 99,- (dekoder) + 174,- (poengpakker) = **649,- per/måned**

TILBUD FRA GLOBAL CONNECT

Kollektiv avtale på fiberinternett, 1000/1000 Mbps.

5 års binding: **279,- per måned per husstand.**

6 års binding: **259,- per måned per husstand.**

Ruter Wifi 6 inkludert. Global Connect tar kosten på oppgraderingen.



Global Connect er en ren internettleverandør, men tilbyr TV gjennom sine samarbeidspartnere på TV (RiksTV, Strim, Allente). Beboere står derfor fritt til å velge om de ønsker TV uten at det går utover fellesutgiftene.

Priser for individuelle TV-avtaler:

RiksTV	Strim	Allente
Fleksipakken 249,-/mnd	Strim Mye 332,-/mnd	Allente Fiber-TV Basic 299,-/mnd
Strømmepakken 399,-/mnd	Strim Mest 380,-/mnd	Allente Fiber-TV Premium 429,-/mnd
Sportspakken 399,-/mnd		
Rikspakken 459,-/mnd		

Strømmeboks eller vanlig dekodeer er inkludert, dette velges av beboer samtidig som bestillingen blir gjort via Min side hos Global Connect.

FleksiPakken fra RiksTV (rimeligste alternativ) inneholder: NRK1, NRK2, NRK3, NRK Super, TV2, TV2 Zebra, TV2 Livsstil, TV2 Nyheter, TV3, TV3 +, TV6, TVNorge, MAX, FEM, VOX, BBC News + 6 valgfrie kanaler fra et utvalg.

Bredbånd ligger i fellesutgifter. TV-avtale opprettes individuelt for hver enkelt beboer, og hver enkelt beboer faktureres direkte. Når entreprenør installerer internett vil den også installere TV for de som har valgt dette. Informasjon om TV-valg sendes ut av Global Connect.

PRISEKSEMPLER

Husstand som ikke ønsker TV-pakke

Nåværende pris med Telia: **571,- per måned**

Pris med Global Connect: **259,- per måned**

Husstand som ikke ønsker TV-pakke, og i dag kjøper 100 Mbps

Nåværende pris med Telia: 571,- + 279,- (internettpakke) = **850,- per måned**

Pris med Global Connect: **259,- per måned**

Husstand som ønsker tilsvarende TV-pakke og er tilfreds med standard internetthastighet

Nåværende pris med Telia: **571,- per måned**

Pris med Global Connect: 259,- + 249,- (RiksTV Fleksi) = **508,- per måned**

Husstand som ønsker TV-pakke, og i dag kjøper 100 Mbps

Nåværende pris med Telia: 571,- + 279,- (internettpakke) = **850,- per måned**

Pris med Global Connect: 259,- + 249,- (RiksTV Fleksi) = **508,- per måned**

Altibox har per dags dato ikke infrastruktur nært nok for å kunne levere til oss.

NextGenTel kan ikke levere avtale til oss pga for få enheter hos oss.

Søknad om takopplett

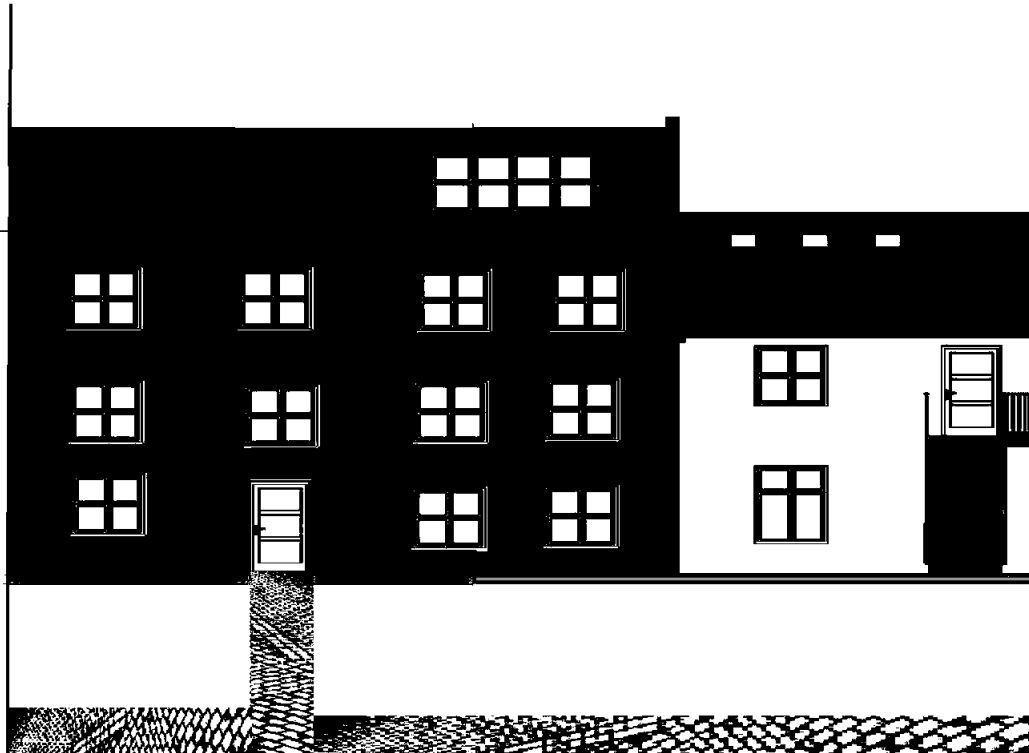
Til Styret i Hammergården

Vi ber herved om at følgende sak om oppgradering av loftet i vår leilighet behandles på neste årsmøte.

1. Hva Saken Omhandler:

Oppgradering av Loft

Vår leilighet, som ligger i øverste etasje i «Rødblokka» har et loft som for tiden kun kan brukes til lagring. Vi ønsker å oppgradere loftet til et funksjonelt rom. Oppgraderingen av loftet vil forsøksvis være i tråd med føringer gitt i utbygging av tidligere takterrasser. Men vi ønsker takopplett og ikke takterrasse



2. Forslag til Vedtak:

Generalforsamling gir sitt samtykke til påbygg i form av takopplett til andelseiere i leilighet 404.

Med vennlig hilsen,

Daniel Jørgensen, 404

Tlf 951 63 6664

Danieljoergensen92@gmail.com



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 5365 Selskapsnavn: Hammergeården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.