



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 882 707 512  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 574 838	1 616 471
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 574 838</b>	<b>1 616 471</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 601	68 460
Annen driftskostnad		947 280	1 045 292
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 015 881</b>	<b>1 113 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>558 957</b>	<b>502 719</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 971	9 672
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 971</b>	<b>9 672</b>
Annen finanskostnad		241 467	283 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>241 467</b>	<b>283 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-235 496</b>	<b>-273 597</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>323 461</b>	<b>229 121</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>323 461</b>	<b>229 121</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>323 461</b>	<b>229 121</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>323 461</b>	<b>229 121</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		323 461	229 121
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>323 461</b>	<b>229 121</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 135 000	44 135 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		64 432	
Andre fordringer		192 953	216 222
Sum fordringer		257 385	216 222
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 421 920	1 456 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 421 920	1 456 444
Sum omløpsmidler		1 679 305	1 672 666
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 814 305</b>	<b>45 807 666</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 700</b>	<b>2 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 396 173	3 072 712
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 396 173</b>	<b>3 072 712</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 398 873</b>	<b>3 075 412</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 539 916	9 809 495
Øvrig langsiktig gjeld		32 587 300	32 587 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 127 216</b>	<b>42 396 795</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 127 216</b>	<b>42 396 795</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 294	47 507
Leverandørgjeld		14 298	84 534
Annen kortsiktig gjeld		232 625	203 418
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>288 217</b>	<b>335 459</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 415 433</b>	<b>42 732 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 814 305</b>	<b>45 807 666</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446444

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 882 707 512  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 882 707 512  
HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 574 838	1 616 471
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 574 838</b>	<b>1 616 471</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 601	68 460
Annen driftskostnad		947 280	1 045 292
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 015 881</b>	<b>1 113 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>558 957</b>	<b>502 719</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 971	9 672
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 971</b>	<b>9 672</b>
Annen finanskostnad		241 467	283 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>241 467</b>	<b>283 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-235 496</b>	<b>-273 597</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		323 461	229 121
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		323 461	229 121
<b>Årsresultat</b>		<b>323 461</b>	<b>229 121</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>323 461</b>	<b>229 121</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		323 461	229 121
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>323 461</b>	<b>229 121</b>



Organisasjonsnr: 882 707 512  
HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 135 000	44 135 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		64 432	
Andre fordringer		192 953	216 222
Sum fordringer		257 385	216 222
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 421 920	1 456 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 421 920	1 456 444
Sum omløpsmidler		1 679 305	1 672 666
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 814 305</b>	<b>45 807 666</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 700</b>	<b>2 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 396 173	3 072 712
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 396 173</b>	<b>3 072 712</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 398 873</b>	<b>3 075 412</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 539 916	9 809 495
Øvrig langsiktig gjeld	32 587 300	32 587 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>42 127 216</b>	<b>42 396 795</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 127 216</b>	<b>42 396 795</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 294	47 507
Leverandørgjeld	14 298	84 534
Annen kortsiktig gjeld	232 625	203 418
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>288 217</b>	<b>335 459</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>42 415 433</b>	<b>42 732 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>45 814 305</b>	<b>45 807 666</b>



Organisasjonsnr: 882 707 512  
HAMMERGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Hammergården Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- **Møtet åpnes 19.04.21**
- **Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 22.04.21**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

**Årsmøtet åpnes 19.04.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 22.04.21**

**Selskapsnummer:** 5365 **Selskapsnavn** Hammergeården Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### Valg av protokollvitner:

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

David Dwight Flø velges som protokollvitne

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

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000,-

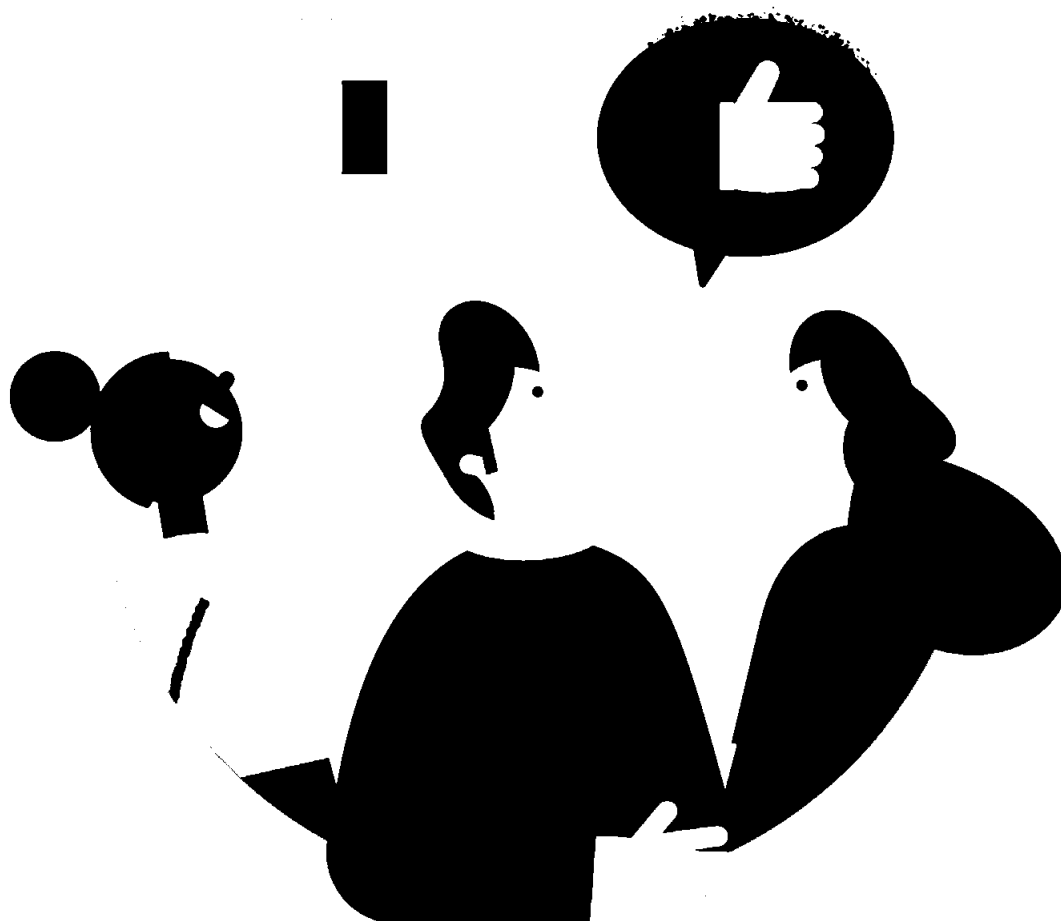
For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Styreleder, styremedlem og varamedlem velges for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Lisbeth Marthinsen	
Styremedlem	Henriette Rustad Nilsen	
Varamedlem	Anna Pia Christina Østrem	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Lisbeth Marthinsen innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Adresse: Hammergeata 1 0465 Oslo



## Årsmøte 2021

Hammergården Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Hammergården Borettslag. Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5365>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hammergården Borettslag**

Lisbeth Marthinsen

David Dwight Flø

Jennie Sofia Nystedt



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

David Dwight Flø er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5365 Årsrapport styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Lisbeth Marthinsen	2020 - 2021
Styremedlem	David Dwight Flø	2020 - 2022
Styremedlem	Jennie Sofia Nystedt	2020 - 2022
Varamedlem	Anna Pia Christina Østrem	2020 - 2021
Varamedlem	Geir Jostein Dahl	2020 - 2021

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

### 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 med følgende adresse:

Bentsegata 2 B  
Hammergata 1

Gårds- og bruksnummer: 221 / 80

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Hammergården Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- Innhentet tilbud, og fått bygget ny rampe i bakgården, samt to trinn opp til svalgangen
- Innhentet tilbud, og fått byttet og reparert pumpe ute i Bentsegata. Pumpe i garasjen skal også utbedres.
- Reparasjon av alle ytterdører ut mot bakgården da de hadde slått seg, og var vanskelige å lukke.
- Oppfølging og reparasjoner av callinganlegget ute i Hammergata og i rødlokka.
- Oppgradert informasjonssidene om borettslaget på VIBBO.
- Satt inn og signert avtale om «skadedyrbekjempelse rotter og mus» ved garasjen og i bakgården.
- Satt opp «duenetting» ved garasjen/vareinngangen til Coop.
- Fulgt opp heisservice
- Fulgt opp utleie av garasjeplasser.
- Tettere samarbeid med vaktmester i 2020 pga corona.
- Innhentet tilbud fra treskjærer. Beskjæring av Almetre i Bentsegata.
- Malt utebodene i bakgården
- Brannvarslere delt ut
- Fulgt opp byggearbeidene av takterrasse leil 309



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 574 838,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 015 881,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 323 461,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 391 088,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hammergeården Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hammergeården Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 337 207</b>	<b>1 370 260</b>	<b>1 337 207</b>	<b>1 391 089</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		323 461	229 121	-1 529 700	135 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-269 579	-262 174	-247 000	-301 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>53 882</b>	<b>-33 053</b>	<b>-1 776 700</b>	<b>-165 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 391 088</b>	<b>1 337 207</b>	<b>-439 493</b>	<b>1 225 789</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 679 305	1 672 666		
Kortsiktig gjeld		-288 217	-335 459		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 391 088</b>	<b>1 337 207</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		510 888	545 253	0	491 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 063 882	1 064 648	0	1 061 000
Andre inntekter	3	68	6 570	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 574 838</b>	<b>1 616 471</b>	<b>0</b>	<b>1 552 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 601	-8 460	-8 500	-8 600
Styreonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 753	-7 390	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-1 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-87 203	-84 745	-87 500	-89 000
Konsulenthonorar	7	-2 908	-6 865	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-181 290	-230 360	-161 000	-161 000
Kommunale avgifter	9	-17 299	-6 181	0	0
Kostnader sameie	20	-443 533	-417 759	-595 000	-595 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 346	-133 838	-137 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-71 950	-148 765	-135 700	-144 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 015 881</b>	<b>-1 113 752</b>	<b>-1 212 700</b>	<b>-1 226 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>558 957</b>	<b>502 719</b>	<b>-1 212 700</b>	<b>325 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>558 957</b>	<b>502 719</b>	<b>-1 212 700</b>	<b>325 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 971	9 672	0	0
Finanskostnader	12	-241 467	-283 269	-317 000	-190 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-235 496</b>	<b>-273 597</b>	<b>-317 000</b>	<b>-190 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>323 461</b>	<b>229 121</b>	<b>-1 529 700</b>	<b>135 700</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		323 461	229 121		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	37 135 000	37 135 000
Tomt		5 900 000	5 900 000
Andre varige driftsmidler	14	1 100 000	1 100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 135 000</b>	<b>44 135 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		69	4 386
Kundefordringer		64 432	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 679	34 086
Andre kortsiktige fordringer	15	158 205	177 750
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	205 881	189 087
Driftskonto OBOS-banken		193 025	149 565
Sparekonto OBOS-banken		1 023 014	1 117 791
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 679 305</b>	<b>1 672 666</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 814 305</b>	<b>45 807 666</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 27 * 100		2 700	2 700
Annen egenkapital	16	3 396 173	3 072 712
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 398 873</b>	<b>3 075 412</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 539 916	9 809 495
Borettsinnskudd	18	32 587 300	32 587 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>42 127 216</b>	<b>42 396 795</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		26 744	14 331
Leverandørgjeld		14 298	84 534
Påløpte renter		16 204	27 133
Påløpte avdrag		25 090	20 374
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	205 881	189 087
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>288 217</b>	<b>335 459</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **45 814 305** **45 807 666**

Pantstillelse	19	49 132 300	49 132 300
Garantiansvar	20	297 350	273 095

Oslo, 23.3.2021

Lisbeth Marthinsen/s/	Styret i Hammergården Borettslag David Dwight Flø/s/	Jennie Sofia Nystedt/s/
-----------------------	---	-------------------------

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. 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 skattetrekkkonto 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	794 448
Bredbånd/kabel-tv	113 076
Garasje	90 817
Vedlikeholdsfond	60 564
Eiendomsskatt	4 564
Vinduer	900
Kapitalkostnader på IN-lån	311 190
Kapitalkostnader på IN-lån 2	217 374
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-11 342
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-6 334
Overført til kapitalkostnader	-510 888
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 064 369</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-487
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 063 882</b>

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

Korrigeringer på reskonro	68
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>68</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 601
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 601</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 753.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 908
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 908</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-133 167
Drift/vedlikehold elektro	-9 630
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 347
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 083
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 063
Egenandel forsikring	10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-181 290</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-17 299
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-17 299</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 065
Renhold ved firmaer	-46 245
Matter, mm	-1 331
Trykksaker	-741
IN adm. Gebyr, domene, sikringsordning mm	-19 225
Porto	-662
Bankgebyr	-2 681
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-71 950</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	60
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 223
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	149
Andre renteinntekter	539
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 971</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-92 212
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-149 097
Andre rentekostnader	-158
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-241 467</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2000 37 135 000

**SUM BYGNINGER 37 135 000**

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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Tilgang 2005 1 100 000

1 100 000

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1 100 000**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER 0**

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

Avregningskonto 995

Til gode for mye akonto innbetalt til SE Hammergaten 1 i 2020 151 222

Vaktmestertjenester viderefaktureres i 2021 5 988

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 158 205**

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

Opptjent egenkapital 694 332

Egenkapital fra IN tidligere år 3 309 875

Egenkapital fra IN 2020 0

Reduksjon EK fra IN -608 034

**SUM ANNEN EGENKAPITAL 3 396 173**

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

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 1

Renter 31.12: 2,00 %, løpetid 39 år

Opprinnelig, 2008

-10 445 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 188 506

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

150 751

Nedbetalt tidligere, IN

3 189 724

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2020

-5 916 019

Lånet er et annuitetslån.

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

Handelsbanken lån 2

Renter 31.12: 2,00 %, løpetid 28 år

Opprinnelig 2014

-4 435 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

572 124

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

118 828

Nedbetalt tidligere, IN

120 151

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr.31.12.2020

-3 623 897

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-9 539 916**

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000

-32 587 300

**SUM BORETTSINNSKUDD****-32 587 300**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 587 300
Pantelån	9 539 916
Påløpte avdrag	25 090
Beregnete IN-forpliktelser	2 701 841
<b>TOTALT</b>	<b>44 854 147</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 135 000
Tomt	5 900 000
<b>TOTALT</b>	<b>43 035 000</b>

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar***

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 297 350 .

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 årsregnskap for 2019.



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [hammegaten@styrerommet.no](mailto:hammegaten@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester i selskapet Rudolfsens Vaktmesterservice ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet

### Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 22 86 55 00

### 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.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.3 og 1.9** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert 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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

**Energimerking**

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Lisbeth Marthinsen**

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

**Henriette Rustad Nilsen**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Anna Pia Christina Østrem**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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