



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 056 308	1 990 266
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 056 308</b>	<b>1 990 266</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 941 045	1 502 610
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 055 145</b>	<b>1 616 710</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 163</b>	<b>373 556</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		89 425	91 162
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>89 425</b>	<b>91 162</b>
Annen finanskostnad		244 633	229 922
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>244 633</b>	<b>229 922</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-155 208</b>	<b>-138 760</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-154 045</b>	<b>234 796</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-154 045</b>	<b>234 796</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-154 045</b>	<b>234 796</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-154 045	234 796
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-154 045</b>	<b>234 796</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 852 689	1 852 689
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 852 690	1 852 690
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 852 690	1 852 690
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	7 331
Andre fordringer		169 547	200 677
Sum fordringer		169 617	208 008
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 811 144	2 371 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 811 144	2 371 167
Sum omløpsmidler		1 980 761	2 579 175
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 833 451</b>	<b>4 431 866</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		103 200	103 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>103 200</b>	<b>103 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			126 537
Udekket tap		27 508	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 508</b>	<b>126 537</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>75 692</b>	<b>229 737</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 599 443	3 987 885
Øvrig langsiktig gjeld		71 800	71 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 671 243</b>	<b>4 059 685</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 671 243</b>	<b>4 059 685</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 258	53 550
Leverandørgjeld		85 258	88 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>86 516</b>	<b>142 444</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 757 759</b>	<b>4 202 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 833 451</b>	<b>4 431 866</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 642051

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 934 042 573  
AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 056 308	1 990 266
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 056 308</b>	<b>1 990 266</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 941 045	1 502 610
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 055 145</b>	<b>1 616 710</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 163</b>	<b>373 556</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		89 425	91 162
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>89 425</b>	<b>91 162</b>
Annen finanskostnad		244 633	229 922
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>244 633</b>	<b>229 922</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-155 208</b>	<b>-138 760</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-154 045</b>	<b>234 796</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-154 045</b>	<b>234 796</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-154 045</b>	<b>234 796</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-154 045	234 796
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-154 045</b>	<b>234 796</b>



Organisasjonsnr: 934 042 573  
AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 852 689	1 852 689
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 852 690	1 852 690
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 852 690	1 852 690
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	7 331
Andre fordringer		169 547	200 677
Sum fordringer		169 617	208 008
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 811 144	2 371 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 811 144	2 371 167
Sum omløpsmidler		1 980 761	2 579 175
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 833 451</b>	<b>4 431 866</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		103 200	103 200



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>103 200</b>	<b>103 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		126 537
Udekket tap	27 508	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-27 508</b>	<b>126 537</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>75 692</b>	<b>229 737</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 599 443	3 987 885
Øvrig langsiktig gjeld	71 800	71 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 671 243</b>	<b>4 059 685</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 671 243</b>	<b>4 059 685</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 258	53 550
Leverandørgjeld	85 258	88 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>86 516</b>	<b>142 444</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 757 759</b>	<b>4 202 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 833 451</b>	<b>4 431 866</b>



Organisasjonsnr: 934 042 573  
AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7274

AS ARBEIDERNE BYGGE-COMPAGNI III



## Velkommen til generalforsamling i AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7274>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Amble i OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lise Garder Gustavsen og Alette Buttingsrud Aas-Eng er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

#### Vedlegg

1. Styrets arbeid mai 2024 - mai 2025 Endelig versjon.pdf
2. 7274 AS Arb. Bygge-Compagni III revisjonsberetning.pdf
3. 7274 Årsregnskap 2025.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kai Petter Syrdalen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lise Garder Gustafson

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alette Buttingsrud Aas-Eng

## Styrets arbeid/virksomhet i perioden mai 2024 – mai 2025

Styret har i perioden mai 2024 – mai 2025 hatt 8 styremøter for å følge opp driften av boligaksjeselskapet.

Det har vært 8 eierskifter i gården i perioden 01.08.24 – til nå – de fleste i oppgang B (6 stykker). Styret har dessuten kjennskap til 3 eierskifter som er i prosess i skrivende stund (12.04.25).

## Vedlikeholdssaker av noen størrelse

### Rørfornyng

Det største vedlikeholdsprosjektet i 2024 var rørfornyng av gårdens bunnledninger – dvs. rørsystemet fra kjeller og ut til det kommunale nettverket.

Prosjektet ble gjennomført i uke 31 og 32 etter en forutgående rens av rørene i uke 28.

Rørene etter det vi vet har ligget urørt siden byggeåret 1937 og har dermed nådd en levelader på 87 år. Normert levealder for tilsvarende røranlegg er 90 år. Byggteknisk kompetanse i OBOS Prosjekt ga entydig anbefaling om å gjennomføre rørfornyng nå for ikke å risikere 1) Kollaps av eksisterende rør og/eller 2) pålegg fra kommunen om utbedring av røropplegget.

Soilrør og varmt- og kaldtvann ble skiftet ut gjennom i alle leiligheter på 1990-tallet og har derfor lang resterende levetid.

Styret innhentet tilbud og referanser fra/på flere leverandører og fikk hjelp av OBOS Prosjekt til å velge leverandør.

Ifølge valgt utførende entreprenør betraktes rørfornyng i rørleggerbransjen likeverdig med legging av nye rør. Vi kan altså forutsette at anlegget nå har en levetid på flere tiår.

Prosjektet inkludert leie av dusj- og toalett-brakke har en kostnad på kr 605 205,- (inkl. mva). Beløpet ligger innenfor budsjett, men likevel utenfor ordinære inntekter for ABC III og gjør at kostnaden må dekkes med oppsparte midler. Kostnaden forklarer at regnskapet for 2024 gjøres opp med et underskudd på kr 542 522,- når man tar avbetaling på lån med i regnestykket – se økonomiavsnittet. Men kostnaden forsvares på bakgrunn av et worst-case-scenario med rørkollaps og nye rør med kostnader i mangemillion-klassen.

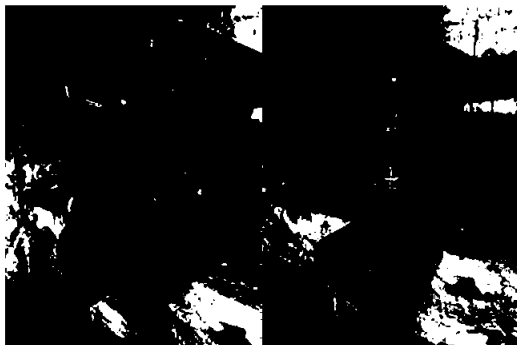
### Elektrisk anlegg

Centrum Elektriske måtte installere en trefaset 32-ampere kurs til drift av TT-Teknikks dusj- og toalettbrakke. Kursen er nå installert og kan komme til nytte i andre sammenhenger. Kostnad: kr 12 004,--.

### Sirkulasjonspumpe, fjernvarme

Sirkulasjonspumpen som sirkulerer vann i radiatorrørene viste seg å være ødelagt av vannlekkasje da varmen skulle skrus på i september. Vann og elektromotorer er en dårlig

kombinasjon. Kostnad for ny pumpe: kr 64 251,- (inkl. mva). Kostnaden, unntatt egenandel på kr 10 000,-, ble heldigvis dekket av forsikringen. Vedlagt bilder av gammel (rød) og ny (blå) pumpe.



### **Sprekkdannelse i trappeløp**

Takstmann og murmester Narve Telle har etter besiktigelse levert rapport om sprekkdannelse i trappeløp. Sprekkdannelsen utgjør ingen akutt risiko, men det er behov for tiltak for å forsterke trappeløp med sprekker. Telle tilrår å forsterke med ståldragere/stållamme. Styret har mottatt tilbud på kr 35 000,-(eks mva) / kr 43 750,- (brutto) for utbedring av ett trappeløp og bestilt dette.

### **Gjerde i forhaven**

Gjerdet er nå så dårlig etter vinterens påkjenninger at det må erstattes. Det ble satt opp i 2022 og kostet i sin tid kr 15 000,- og har tjent sin hensikt – å hindre hundelufting og bilparkering i «haven». Styret har akseptert tilbud på alternativ løsning med metallpåler og kjetting på kr 50 000,- (eks mva) / brutto kr 62 500,- og bestilt dette.

### **Rutinemessige vedlikeholdskontroller**

#### **Årskontroll brannalarm**

Årskontroll av brannalarmanlegget ble utført 23. oktober 2024 av leverandøren Elotec AS. Elektronisk status ble logget på alle detektorer og ingen «svarte» med avvikende signaler.

#### **Kontroll av det elektriske anlegget**

Arbeidernes Bygge-Compagni III har service-avtale med Centrum Elektriske AS om kontroll av det elektriske anlegget hvert tredje år. Siste kontroll ble gjennomført 04.07.23 og utbedring av påviste avvik ble utført 26.09.23. ABC III er registrert i HMS-systemet hos Centrum Elektriske som kommer til å ta kontakt når gjeldende kontraktperiode nærmer seg utløp – som vil være på sommer 2026.

## **Andre saker/prosjekter i perioden**

### **Forsikringssaker**

Vedlegg 1

6 av 25

Styrets arbeid mai 2024 - mai 2025 Endelig versjon.pdf



Forsikring for gården for 2025 er kr 348 088,- opp kr 42 372,- fra kr 305 716,- i 2024. I 2023 kostet forsikringen oss kr 279 600,-.

Kostnaden for sirkulasjonspumpen til fjernvarmeanlegget, kr 64 251,-, ble som nevnt heldigvis dekket av forsikringen – med unntak av egenandel på kr 10 000,-.

I alle saker om vannskader hvor gårdselskapets forsikring blir brukt/aktivert, vil egenandelen være kr 10 000,- per sak. Denne må betales av den enkelte beboer hvis skaden skyldes forhold som hører inn under beboers vedlikeholdsansvar/plikt - se vedtektene § 7.

Vi hadde en sak hvor ansvaret for skaden lå hos aksjonær, selv om skaden skyldtes arbeidet til innleid rørlegger. Men aksjonæren ble fakturert egenandelen kr 10 000,- som aksjonæren kunne søke dekning for gjennom regress hos rørleggerfirmaet.

Videre hadde vi en skadesak som ble innmeldt til forsikringsselskapet som antatt vannskade pga utett bad. Men forsikringsselskapet avdekket at skaden skyldes fuktighet og dårlig utlufting i det skadde badet og avviste derfor saken som ikke dekket av forsikringvilkårene. Beboer måtte selv dekke reparasjonskostnadene.

## Byggesaker på nabotomter

### Hammergata 5 – saksnr 202204193 i PBE Saksinnsyn

Beskrivelsen starter der hvor beskrivelsen i saksinnkallingen 2024 slutter – med 05.04.2024 hvor kommunen orienteer tiltakshaver om at saken vil bli oversendt Statsforvalteren.

24.04.15: Tiltakshaver ved sivilarkitekt Lode klager til Plan- og bygningsetaten på lang saksbehandlingstid i Oslo kommune og ber om at saken gis prioritet.

22.04.24 Kommunen trakk saken tilbake fra Statsforvalteren uten realitetsbehandling etter å ha mottatt klage med opplysninger om kvikkleie fra ABC III, men sender saken tilbake til Statsforvalteren 22.04.24 for realitetsbehandling.

09.05.24 Statsforvalter meddeler i brev til Plan- og bygningsetaten at kommunens godkjenning av rammetillatelse til oppføring av bakgårdsbygning den 23.06.23 opprettholdes og at klage fra Bentsegata 6 og ABC III ikke har ført fram.

30.05.24: ABC III ved Advokatfirmaet Hjort sender klage til Sivilombudet over Statsforvalteren i Oslo og Vikens stadfesting av tillatelse til oppføring av bakgårdsbygning. Samtidig sender Hjort-advokatene på vegne av ABC III anmodning til Statsforvalteren og utsatt iverksettelse, slik at bygging ikke begynner før Sivilombudet har behandlet klagen.

20.06.24 Foreløpig svar fra Sivilombudet om at klagen vil bli vurdert.

14.08.24 Statsforvalter svarer Hjort-advokatene og gir IKKE utsatt frist med iverksettelse.

20.09.24 Sivilombudet svarer Hjort-advokatene: «Etter en helhetsvurdering har vi kommet til at vi ikke undersøkes saken nærmere her. Vi avslutter derfor ombudssaken.»

26.09.24 Rådslagingsmøte på Teams mellom ABC III og Hjort-advokatene om hva vi gjør videre – avslutte saken eller gå videre med søksmål. Konkulsjon: Vi varsler om mulig søksmål.

01.10.24 Hjort-advokatene på vegne av ABC III sender brev til Kommunal- og distriktsdepartementet med krav om at Statsforvalterens vedtak blir kjent ugyldig samtidig som vi varsler om søksmål etter tvistelovens § 5-2.

14.11.24 Departementet varsler tiltakhavere, deres arkitekt, Plan- og bygg og Statsforvalteren om mulig omgjøring av statsforvalteerens vedtak.

15.01.25 Statsforvalteren kommenterer i brev til departemenet varselet om mulig omgjøring: «Etter vår oppfatning er det ikke avgjørende for saken om kommunen har vurdert saken på bakgrunn av kommuneplanen § 6.4 eller pbl § 28-7 første ledd.» Statsforvalteren argumenterer for sin beslutning om å stadfeste rammetillatelsen.

16.01.25 Plan- og bygningsetaten kommenterer departementets varsel: «Plan- og bygningsetaten vurderte opprinnelig at oppføringen av nybygg i Hamnergata 5 var i strid med kommuneplanens arealdel § 6.4 om krav til uteoppholdsareal. Etatens vurdering av uteoppholdsarealet i saken er ikke endret, men som følge av Statsforvalterens avgjørelse i den opprinnelige klagesaken, og lignende klagesaker, har etaten innrettet seg deres vurdering om at bestemmelsen ikke kan brukes som avslagshjemmel.» PBE fastholder med dette at etatens opprinnelige avslag på søknad om rammetillatelse var korrekt.

10.03.25: Kommunal- og distriktsdepartementet omgjør Statsforvalterens vedtak: «Kommunal- og distriktsdepartementet mener daværende statsforvalter i Oslo og Viken sitt klagevedtak av 7. mai 2024 (sak 2023/30044) er ugyldig og opphever det derfor i henhold til forvaltningsloven § 35.»

Klagerne (herunder ABC III) får dermed medhold – som gir rett til å kreve dekning av «nødvendige» sakskostnader.

18.03.25 Statsforvalteren varsler Plan- og bygningsetaten om ny behandling.

19.03.25: Hjort-advokatene sender på vegne av ABC III krav til departementet om dekning av ABC III saksomkostninger.

### **Hamnergata 3 – saksnr 202318656 og 202458036 i PBE Saksinnsyn**

Plan og bygningsetaten krever tilleggsdokumenstasjon – som arkitekten Predio AS leverer 09.04.24.

16.04.24 ABC III inngir merknad til Plan- og bygningsetaten: «I tilleggsk dokumentasjonen finner vi ingen naturkartlegging av tomten, som f.eks. botaniske verdier. Vi mener derfor at Naturmangfoldloven §§8-12 ikke er oppfylt.»

26.04.24: Predio AS (arkitekt) ber om status på saksbehandling i kommunen.

14.05.24: Predio AS ber om prioritering av saken.

08.07.24: Plan- og bygningsetaten varsler Predio, tiltakshavere og berørte borettslag (herunder ABC III) om at etaten ønsker å legge ned midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen Hamnergata 3, 221/82. Samtidig ber etaten Predio om ytterligere tilleggsplysninger – spesielt om sikkerheten ved grunnforholdene.

26.08.24: Predio svarer kommunen ved å henvise til «Uttalelse fra fagkyndig angående sikker byggegrunn» samtidig de vedlegger omfattende «Geoteknisk notat» fra Geokonsept AS med «vurdering av områdestabilitet». I rapporten redegjøres for tiltak som må iverksettes for at tilfredsstillende stabilitete skal oppnås.

23.12.24: Plan- og bygningsetaten til Predio AS: Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Hamnergata 3, 221/82.

«Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikke kan bygges i bakgården uten at det vil påvirke bokvaliteten for eksisterende boliger og kvartalets bebyggelsesstruktur i vesentlig grad. Plan- og bygningsetaten mener det er viktig å bevare bakgårdens kvaliteter som lys, luft og vegetasjon i størst mulig grad, og ønsker derfor å vurdere om det kan sikres gjennom kommuneplanens arealdel.»

## Økonomi

### Kommentar til Regnskap 2024

Driftsresultat 2024 er +1 163 som er -42 777,- verre enn budsjett på +43 940,-. Som igjen betyr at vi har brukt 42 777,- mer enn budsjett.

Vi har vi brukt 97 638,- ut over budsjett på advokathonorarer i 2024 hovedsaklig i forbindelse med Hamnergata 5 som er hovedforklaring på merforbruk i forhold til budsjett. Styret har vært og er av den oppfatning at alt i menneskelig makt må gjøres for å hindre utbyggingen på naboeiendommene Hamnergata 3 og 5 - både av hensyn til boligmiljøet i leiligheter som vender inn mot bakgården, til vårt utemiljø i bakgården, men ikke minst av hensyn til boligformuen til de som har leiligheter og balkonger ut mot bakgården. Det gjenstår å se om vi/gårdselskapet får refundert hele eller deler av sakskostnadene.

Men driftsresultatet omfatter ikke finansinntekter/kostnader. Når vi regner med renteinntekter og betalte lånerenter, blir årsresultatet for 2024 negativt med kr -154 045,-.

Budsjettet predikerer et negativt resultat på -195 060,-. Så resultatet er altså likevel kr 41 015,- bedre enn budsjett selv med advokat- og rørfornyingskostnadene.



Men fullstendig bilde av økonomistatus forutsetter at betalte avdrag på lån, kr 388 442,- regnes med. Summen av årsresultat og låneavdrag blir negativt med kr – 542 487,- som altså blir virkningen på vår likviditet eller bankinnskudd. Vi har altså hatt kostnader på kr 542 487,- mer enn det vi har inntekter til i 2024. Men budsjett 2024 ble satt opp med kr 670 750,- til drift og vedlikehold som omfatter kostnaden til rørfornying som er hovedforklaringen på sluttresultatet. Budsjettert sluttresultat var kr -593 060,-. Altså er faktisk totalresultat kr 50 573,- bedre enn budsjett.

## Budsjett 2025

Styret økte felleskostnadene med 15 % fra 01.01.25

Budsjettet for inntekter i 2025 er satt opp med samlede inntekter på kr 2 249 436. Det inneholder følgende beløp som alle kjenner igjen som poster på husleiefakturaen:

Felleskostnader:	1 488 780,-
Bredbånd:	128 484,-
Kapitalkostnader:	367 380,-
Kapitalostnader lån 2	264 804,-
Sum inntekter	2 249 448,-

Akontoinnbetalingene på varme utgjør kr 222 436,- og er ikke med her fordi hele varmeregnskapet, inntekt og kostnader, gjøres opp i balansen.

Bredbånd, Kapitalkostnader og Kapitalostnader lån 2 er ikke disponible midler, men går i sin helhet til å betale bredbånd og avdrag og renter på gårdens lån. Vi betaler i overkant av kr 52 000,- per måned i renter og avdrag. En månedsbetaling i 2025 var på 52 766,- - kr 19 562,- i renter og kr 33 204,- i avdrag.

Altså er det felleskostnader vi må se på hva blir brukt til – nå som vi har økt posten for felleskostnader på husleiefakturaen med 15 % fra 01.01.24 og 01.01.25. Budsjettet for inntekter fra felleskostnaderer altså kr kr 1 488 780,-. Kostnadsbudsjettet er:

### Budsjett for kostnader 2025

Personalkostnader:	-14 000,- (arbeidsgiveravgift for styrehonorar)
Styrehonorar	-100 000,-
Revisjonshonorar:	-8 000,-
Forretningsførerhonorar	- 120 000,- (første kvartal: kr 28 943,-)
Konsulenthonorar	- 30 000,- (bl.a.advokat)
Drift og vedlikehold	- 195 000,-
Forsikringer	- 380 000,- (Det ble 348 088,-, altså sparte vi litt.
Kommunale avgifter	- 367 000,- (Første kvartal: 89 059,-, Altså 356 000,- for året)
Energi/fyring – dvs strøm i fellesanlegg	-55 000,- (Første 2 måneder 8 317,- Altså 49 902 for året)

Vedlegg 1

10 av 25

Styrets arbeid mai 2024 - mai 2025 Endelig versjon.pdf



Andre Driftskostnader

(bl.a. Renhold og vaktmester -250 000,- (Anslag vaktmester 108 000, renhold 70 000,-)

Sum bud. driftskostnader -1 519 000,- (eks bredbånd)

Her ser vi at budsjetterte inntekter for posten «Felleskostnader» på husleiefakturaen blir mindre enn det som er satt opp i budsjettet som kostnader.

Budsjetterte inntekter Felleskost: 1 488 780,-

Budsjetterte driftskostnader - 1 519 000,-

Differanse - 30 220,-

Vi kan vel konkludere at det oppregulerte inntektsnivået nå ligger nærmere å balansere med de ordinære driftskostnadene.

Budsjettet er et verktøy for å se om vi er på rett vei. Regnskapet viser de virkelige pengene. Hvis regnskapet viser at inntekter blir mindre enn kostnader, må vi enten kutte kostnader eller finne/ta pengene et ved å låne, øke felleskostnader e.l.

Det er ikke store spare- eller kuttmulighetene i budsjetterte poster for ordinære driftskostnader - så som kommunale avgifter, forsikring, forretningsførerhonorar osv. Unntak er budsjett for Drift og vedlikehold på kr 195 000,-. Dette budsjettet er ment å dekke kostnader til mindre reparasjoner/vedlikehold på VVS, elektro, brannsikring, vaskerianlegg, søppelanlegg, kostnader dugnad osv. Kostanden for denne posten i 2024 er kr 81 964,50 når vi ser bort fra kostnaden til rørfornyning. Altså et sparepotensiale på kr 113 035,- tilsynelatende. Men styret prioriterer minst to prosjekter i 2025 som må håndteres raskt:

1. Sprekkdannelser trappeløp: Bestilt utbedring for kr 35 000,- eks mva (brutto 43 750,-).
2. Gjerde i forhaven: Bestilt utbedring kr 50 000,- eks mva (brutto kr 62 500,-) byggmester Nerli.

Sum: 106 250,- mot budsjett på kr 195 000,-.

Vi har altså ikke råd til et vedlikeholdsprosjekt tilsvarende rørfornyingen i 2025 innenfor det oppsatte budsjettet. Foran oss ligger bl.a. følgende vedlikeholdsprosjekter som styret må ta hensyn til i planlegging, budsjettering og husleieregulering fremover:

1. Videre forsterkning av trappeløp
2. Rehabilitering av ytterdører
3. Maling/rehabilitering av oppgangene
4. Sykkelsliss i oppgangene
5. Omlegging/rehabilitering av tak (siste utført på 1990-tallet)

En ikke usannsynlig utfordring, vil også være reparasjon/oppgradering av vaskeriet, selv om det fungerer nå.

Styret 13.04.2025

11 av 25

Styrets arbeid mai 2024 - mai 2025 Endelig versjon.pdf

**Konklusjon**

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

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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 avviklet.

**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

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

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

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-07 14:02:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XVMH-OK66A-ESXK5-3GJFQ-WZ08X-02PC4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		633 048	612 066	628 752	632 172
Innkrevde felleskostnader	2	1 423 260	1 255 964	1 423 248	1 617 264
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 056 308</b>	<b>1 868 030</b>	<b>2 052 000</b>	<b>2 249 436</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-11 869	-8 111	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-112 858	-107 328	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-127 638	-203 566	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-667 893	-226 588	-670 750	-195 000
Forsikringer		-318 166	-291 166	-318 000	-380 000
Kommunale avgifter	8	-321 243	-278 702	-328 000	-367 000
Energi/fyring		-43 924	-50 666	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 004	-118 209	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-224 450	-218 276	-240 210	-250 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 055 145</b>	<b>-1 616 710</b>	<b>-2 008 060</b>	<b>-1 654 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 163</b>	<b>251 320</b>	<b>43 940</b>	<b>595 436</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	122 236	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 163</b>	<b>373 556</b>	<b>43 940</b>	<b>595 436</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	89 425	91 162	0	0
Finanskostnader	11	-244 633	-229 922	-239 000	-219 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-155 208</b>	<b>-138 760</b>	<b>-239 000</b>	<b>-219 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-154 045</b>	<b>234 796</b>	<b>-195 060</b>	<b>376 436</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-126 537	0		
Udekket tap		-27 508	0		
Til annen egenkapital		0	234 796		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 822 846	1 822 846
Tomt		29 843	29 843
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 852 690</b>	<b>1 852 690</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		70	7 331
Forskuddsbetalte kostnader		6 011	5 666
Andre kortsiktige fordringer	14	3 373	1 343
Energiavregning	15	160 163	193 668
Driftskonto OBOS-banken		530 884	378 526
Sparekonto OBOS-banken		18 366	210 415
Sparekonto OBOS-banken II		1 261 894	1 782 226
Innestående i andre banker		0	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 980 761</b>	<b>2 579 175</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 833 451</b>	<b>4 431 866</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	103 200	103 200
Annen egenkapital	17, 18	-27 508	126 537
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>75 692</b>	<b>229 737</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	3 599 443	3 987 885
Annen langsiktig gjeld	20	71 800	71 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 671 243</b>	<b>4 059 685</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		85 258	88 894
Påløpte renter		1 258	22 013
Påløpte avdrag		0	31 537
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>86 516</b>	<b>142 444</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 833 451</b>	<b>4 431 866</b>
Pantstillelse	21	7 486 800	7 486 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2025

Styret i AS Arbeidernes Bygge-Compagni III

Kai Petter Syrdalen

Hampus Alexander R. Åstrøm

Mathilde Nysæther

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 294 776
Bredbånd	128 484
Kap.kostnader	366 407
Kapitalkost. lån 2	264 611
Regulering IN-lån 1	1 372
Regulering IN-lån 2	658
Overført til kapitalkostnader	-633 048
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 423 260</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 869.

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

Juridisk bistand	-89 557
OBOS Prosjekt AS	-32 853
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 228
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-127 638</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-615 143
Drift/vedlikehold elektro	-12 004
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 588
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-15 611
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-1 420
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-667 893</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-190 478
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-130 492
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-321 243</b>

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

Container	-16 158
Lyspærer og sikringer	-74
Vaktmestertjenester	-104 976
Vakthold	-7 515
Renhold ved firmaer	-63 266
Snørydding	-263
Andre fremmede tjenester	-25 963
Andre kontorkostnader	-269
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-423
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-224 450</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 806
Renter av sparekonto i OBOS-banken	87 619
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>89 425</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-203 332
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-41 274
Renter på leverandørgjeld	-27
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-244 633</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1936.

Gnr.221/bnr.86

Tjenesteleilighet nr. 37 er solgt i 2018.

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

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

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

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

Avregningskonto, IN-lån		3 373
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>3 373</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

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

**KOSTNADER**

Fjernvarme	382 619	
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>382 619</b>	

Uoppgjorte avregninger		0
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>		<b>160 163</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Aksjekapitalen er på kr 103 200 fordelt på 43 aksjer à kr 2400. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

Opptjent egenkapital	-209 060
Egenkapital fra IN tidligere år	483 021
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-301 469
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-27 508</b>

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

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

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

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

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

## OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 716 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 306 667	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	164 447	
Nedbetalt tidligere, IN	160 398	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-3 084 488

## OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 538 427	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	223 995	
Nedbetalt tidligere, IN	322 623	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-514 955

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 599 443**

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 599 443
Beregnete IN-forpliktelser	181 552
<b>TOTALT</b>	<b>3 780 995</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



## Resultatanalyse 2024 As Arbeidernes Bygge-compagni lll

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Kapitalkostnader	633 048	628 752	-4 296	-1 %
Innkrevde felleskostnader	1 423 260	1 423 248	-12	0 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 056 308</b>	<b>2 052 000</b>	<b>-4 308</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-14 100	-14 100	0	0 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-11 869	-8 000	3 869	-48 %
Forretningsførerhonorar	-112 858	-114 000	-1 142	1 %
Konsulenthonorar	-127 638	-30 000	97 638	-325 %
Drift og vedlikehold	-667 893	-670 750	-2 857	0 %
Forsikringer	-318 166	-318 000	166	0 %
Kommunale avgifter	-321 243	-328 000	-6 757	2 %
Energi/fyring	-43 924	-55 000	-11 076	20 %
TV-anlegg/bredbånd	-113 004	-130 000	-16 996	13 %
Andre driftskostnader	-224 450	-240 210	-15 760	7 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2 055 145</b>	<b>-2 008 060</b>	<b>47 085</b>	<b>-2 %</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>	<b>1 163</b>	<b>43 940</b>	<b>42 777</b>	<b>97 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 163</b>	<b>43 940</b>	<b>42 777</b>	<b>97 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	89 425	0	-89 425	100 %
Finanskostnader	-244 633	-239 000	5 633	-2 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-155 208</b>	<b>-239 000</b>	<b>-83 792</b>	<b>35 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-154 045</b>	<b>-195 060</b>	<b>-41 015</b>	<b>21 %</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 7274 Selskapsnavn: AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Bjørn Amble i OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Lise Garder Gustavsen og Alette Buttingsrud Aas-Eng er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Kai Petter Syrdalen

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Lise Garder Gustafson

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

Alette Buttingsrud Aas-Eng



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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