



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 835 452 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 894 091	2 301 653
Sum inntekter		2 894 091	2 301 653
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		60 416	60 417
Annen driftskostnad		1 481 471	3 275 688
Sum kostnader		1 610 347	3 404 565
Driftsresultat		1 283 744	-1 102 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 499	15 684
Sum finansinntekter		21 499	15 684
Annen finanskostnad		558 470	329 534
Sum finanskostnader		558 470	329 534
Netto finans		-536 971	-313 850
Resultat før skattekostnad		746 773	-1 416 762
Årsresultat		746 773	-1 416 762
Totalresultat		746 773	-1 416 762
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		746 773	-1 416 762
Sum overføringer og disponeringer		746 773	-1 416 762



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 037 170	1 037 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 278	100 694
Sum varige driftsmidler		1 077 448	1 137 864
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 077 448	1 137 864
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 300	59 096
Sum fordringer		61 300	59 096
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		739 659	597 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		739 659	597 453
Sum omløpsmidler		800 959	656 549
SUM EIENDELER		1 878 406	1 794 413

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		132 000	132 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 432 478	9 179 251
Sum opptjent egenkapital		-8 432 478	-9 179 251
Sum egenkapital		-8 300 478	-9 047 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 006 546	10 677 147
Sum annen langsiktig gjeld		10 006 546	10 677 147
Sum langsiktig gjeld		10 006 546	10 677 147
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 352	2 573
Leverandørgjeld		97 986	161 944
Sum kortsiktig gjeld		172 338	164 517
Sum gjeld		10 178 884	10 841 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 878 407	1 794 413



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483666

Enheten

Organisasjonsnummer: 835 452 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 835 452 212
AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 894 091	2 301 653
Sum inntekter		2 894 091	2 301 653
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		60 416	60 417
Annen driftskostnad		1 481 471	3 275 688
Sum kostnader		1 610 347	3 404 565
Driftsresultat		1 283 744	-1 102 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 499	15 684
Sum finansinntekter		21 499	15 684
Annen finanskostnad		558 470	329 534
Sum finanskostnader		558 470	329 534
Netto finans		-536 971	-313 850
Resultat før skattekostnad		746 773	-1 416 762
Årsresultat		746 773	-1 416 762
Totalresultat		746 773	-1 416 762
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		746 773	-1 416 762
Sum overføringer og disponeringer		746 773	-1 416 762



Organisasjonsnr: 835 452 212
AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 037 170	1 037 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 278	100 694
Sum varige driftsmidler		1 077 448	1 137 864
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 077 448	1 137 864
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 300	59 096
Sum fordringer		61 300	59 096
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		739 659	597 453
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		739 659	597 453
Sum omløpsmidler		800 959	656 549
SUM EIENDELER		1 878 406	1 794 413
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	132 000	132 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 432 478	9 179 251
Sum opptjent egenkapital	-8 432 478	-9 179 251
Sum egenkapital	-8 300 478	-9 047 251
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 006 546	10 677 147
Sum annen langsiktig gjeld	10 006 546	10 677 147
Sum langsiktig gjeld	10 006 546	10 677 147
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 352	2 573
Leverandørgjeld	97 986	161 944
Sum kortsiktig gjeld	172 338	164 517
Sum gjeld	10 178 884	10 841 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 878 407	1 794 413



Organisasjonsnr: 835 452 212
AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

AS Hamnergata Byggeselskap

Digitalt årsmøte avholdes 23. april - 26. april 2024

Selskapsnummer: 5986





Velkommen til generalforsamling i AS Hammergata Byggeselskap

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 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5986>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Hammergata Byggeselskap



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Øystein Skagestad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Stine Solberg Reiersen og Marianne Ness Johnsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5986 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen foreslås uendret fra tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karina Thonander

Karina har bodd i Hamnergata siden 2009 og vært styremedlem de senere år. Styret har full tillit at Karina vil gjøre en utmerket jobb som styreleder.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bendix Jørgensen

Jeg synes det har vært et stabilt og godt styrearbeid i boligselskapet de 4 årene jeg har bodd i Hamnergata. Jeg vil gjerne bidra til å føre det videre. Jeg har en del erfaring med bygg og vedlikehold, og tror jeg med det kan bidra positivt i styret.



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øystein Skagestad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Skagestad	Hammergata 18 A
Styremedlem	Anne Gjerdal	Hammergata 18 A
Styremedlem	Karina Thonander	Hammergata 18 A
Varamedlem	Nina Birgitte G. Buene	Hammergata 18 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post hammergata@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

Generelle opplysninger om AS Hammergata Byggeselskap

Aksjeselskapet består av 39 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Hammergata Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 835452212, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 93

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

AS Hammergata Byggeselskap har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden årsmøte 2023 avholdt 5 styremøter. I tillegg foregår styrets arbeid i stor grad som meldingsutveksling mellom styremedlemmer på mail og telefon. I webportalen til Obos, styrerommet.no behandles regnskap, betaling av fakturaer m.m.

Styret har foruten styrets leder Øystein Skagestad bestått av Anne Gjerdal og Karina Thonander. Nina Buene har vært varamedlem.

Kontakt med beboere foregår på epost og telefon. I tillegg benyttes selskapets Facebook-side til utveksling av informasjon både fra styret og mellom beboere.

Det ble arrangert vårdugnad i 2023 med godt oppmøte. Etter flere år med større prosjekter, har det i 2023 ikke vært gjennomført større arbeider.

Det er p.t. ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter for kommende periode. Samtidig er bygget gammelt, og det må påregnes kostnader til vedlikehold også fremover. Styret vurderer for tiden utskiftning av takpappen, noe som også vil innebære fornying av takterrassen.

Fyringsanlegget er av eldre dato. Styret minner på at radiatorene i leilighetene er den enkeltes ansvar. Mange har byttet disse gjennom årene, og styret oppfordrer til å undersøke hvorvidt radiatorene i leilighetene er modne for utskiftning. Bytte av radiatorer bør gjøres i perioden hvor anlegget ikke varmer.

Styret har i 2023 byttet alle brannslukkingsapparat på fellesarealene. Det har også blitt sendt ut en påminnelse om vedlikehold/bytte av brannslukkingsapparat i de enkelte leiligheter, noe som er beboers ansvar.

Det har vært en god utfordring med brannvarslingsanlegget. Styret har hatt møte med Telia om dette. Det har den senere tid ikke vært problemer med anlegget.

Styret inngikk våren 2023 avtale med COOR om vaktmestertjenester og rengjøring av fellesarealer. Ny vaktmester begynte 1. juli, og dette har fungert bra. COOR har vist godt engasjement og initiativ utover det som er forventet. Eksempel er installasjon av juletrebelysning som skapte trivsel for beboere. Bytte av leverandør innebar en god kostnadsreduksjon.

Høye energipriser gjorde at utgiftene til dette ble økt betydelig forrige vintersesong. Prisene er fortsatt på et høyt nivå, men styret har nedjustert denne del av felleskostnadene noe. Samtidig ble de generelle fellesutgiftene økt med 15% fra 1.1.2024 grunnet generelle prisøkninger.

På anbefaling fra Obos avholdes den ordinære generalforsamling også i år digitalt. Styret tar imidlertid sikte på at det avholdes en dugnad i løpet av våren 2024 som også innebærer en sosial avslutning.

Styret minner imidlertid i den sammenheng på at det ikke er tillatt å lagre eller sette igjen eiendeler på fellesarealene. Dette gjelder både loft og kjeller, men også trappeoppgang.



Styret minner om at det ikke er tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Styret følger opp dette i henhold til vedtekter og borettslagsloven. Dette gjelder også korttidsleie, hvor det er en lovmessig begrensning på maksimalt 30 dager utleie per år.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til Obos.

Det har også i denne perioden vært utfordringer med at parkeringsplassen er full. Man ser til stadighet biler uten parkeringsbevis. Det minnes om at alle biler som er parkert skal ha gyldig parkeringsbevis i frontruten. Styret vil dersom situasjonen ikke bedrer seg måtte vurdere tiltak som borttauing.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 628 621.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene, og er fortsatt høye sammenliknet med tidligere.

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

Forsikring

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

Lån

AS Hamnergata Byggeselskap har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Det inkluderer ikke kapitalkostnadene da de reguleres fortløpende etter rentenivået

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hammergatens Byggeselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hammergatens Byggeselskap AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F73ZV-8JGBB-0JX3-PZCZB-IHYBO-215EX



AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP ORG.NR. 835 452 212, KUNDENR. 5986

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		835 336	504 386	763 824	890 544
Innkrevde felleskostnader	2	1 662 420	1 636 358	1 642 176	1 739 456
Andre inntekter	3	2 600	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 500 356	2 144 744	2 406 000	2 630 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-60 416	-60 417	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 134	-9 652	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-92 203	-88 645	-93 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-77	-10 930	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-82 826	-1 874 394	-132 000	-135 000
Forsikringer		-140 490	-120 217	-132 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-273 651	-228 773	-259 600	-311 600
Energi/fyring	10	-461 613	-491 389	-490 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 103	-192 896	-210 000	-235 000
Andre driftskostnader	11	-196 374	-258 792	-258 000	-175 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 610 347	-3 404 565	-1 662 600	-1 653 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		890 009	-1 259 821	743 400	976 400
Innbetalt andel fellesgjeld		393 735	156 909	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 283 744	-1 102 912	743 400	976 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 499	15 684	10 000	0
Finanskostnader	13	-558 470	-329 534	-445 000	-628 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-536 971	-313 850	-435 000	-628 000
ÅRSRESULTAT		746 773	-1 416 762	308 400	348 400
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-1 416 762		
Til annen egenkapital		746 773	0		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	954 197	954 197
Tomt		82 973	82 973
Andre varige driftsmidler	15	40 278	100 694
SUM ANLEGGSMIDLER		1 077 448	1 137 864
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		58 381	53 576
Andre kortsiktige fordringer	16	2 919	5 520
Driftskonto OBOS-banken		514 482	378 204
Sparekonto OBOS-banken		225 177	219 249
SUM OMLØPSMIDLER		800 959	656 549
SUM EIENDELER		1 878 407	1 794 413
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	132 000	132 000
Annen egenkapital	18,19	-8 432 478	-9 179 251
SUM EGENKAPITAL		-8 300 478	-9 047 251
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	10 006 546	10 677 147
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 006 546	10 677 147
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		97 986	161 944
Påløpte renter		53 618	2 573
Påløpte avdrag		20 734	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		172 338	164 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 878 407	1 794 413
Pantstillelse	21	15 511 245	15 511 245
Garantiansvar		0	0



Oslo, 05.02.2024
Styret i AS Hammergeatens Byggeselskap

Øystein Skagestad/s/

Anne Gjemdal/s/

Karina Thonander/s/

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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	941 124
Oppvarming/varmtvann	508 356
Kabel-TV	145 704
Get Safe Brannsikker	32 292
Bredbånd	32 292
Eiendomsskatt	2 652
Kapitalkostnader på IN-lån	400 620
Kapitalkostnader på IN lån 2	408 235
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	11 855
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	14 626
Overført til kapitalkostnader	-835 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 662 420

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	1 600
Flyttegebyr	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	2 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 134.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-77
SUM KONSULENTHONORAR	-77

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 488
Drift/vedlikehold VVS	-18 160
Drift/vedlikehold elektro	-11 742
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 066
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 762
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 801
Kostnader dugnader	-4 807
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82 826

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 654
Vann- og avløpsavgift	-151 152
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-119 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-273 651

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-23 787
Fjernvarme	-437 827
SUM ENERGI / FYRING	-461 613

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 708
Lyspærer og sikringer	-730
Vaktmestertjenester	-59 192
Renhold ved firmaer	-77 430
Snørydding	-25 968
Andre fremmede tjenester	-19 505
Trykksaker	-330
Telefon, annet	-1 610
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-7 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 374

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 977
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 928
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 594
SUM FINANSINNTEKTER	21 499

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-261 689
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-296 781
SUM FINANSKOSTNADER	-558 470

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1937	954 197
SUM BYGNINGER	954 197

Tomten er kjøpt.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil	
Tilgang 2021	181 250
Avskrevet tidligere år	-80 556
Avskrevet i år	-60 416
	40 278
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	40 278

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -60 416

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	2 919
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 919

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 132 000 fordelt på 660 aksjer à kr 200.

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

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-10 402 979
Egenkapital fra IN tidligere år	2 162 763
Egenkapital fra IN 2023	393 735
Reduksjon EK fra IN	-585 997
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-8 432 478

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

NOTE: 19**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: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS 1

Renter 31.12.2023: 6,1%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2013

-8 550 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 534 858

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

150 786

Nedbetalt tidligere, IN

2 005 854

Nedbetalt i år, IN

148 394

Restgjeld til banken pr.31.12.2023

-4 710 108

OBOS-banken AS 2

Renter 31.12.2023: 6,1%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2021

-4 622 764

Økning 2022

-1 327 364

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

125 360

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

126 080

Nedbetalt tidligere, IN

156 909

Nedbetalt i år, IN

245 341

Restgjeld til banken pr.31.12.2023

-5 296 438

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 006 546**

Lånene er annuitetslån.

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

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

10 006 546

Påløpte avdrag

20 734

Beregnete IN-forpliktelser

1 970 501

TOTALT**11 997 781**

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

Bygninger

954 197

Tomt

82 973

TOTALT**1 037 170**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82281998. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.05. og 30.11.** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	Bytte av glasstak oppgang A	Bytte av glasstak over oppgang A som var lekk. Innebar også oppgradering av øvre del av trappeoppgang
2022	Bytte av heis	Det ble installert ny heis i oppgang A.
2021	Rehabilitering av balkonger	Rehabilitering av brannbalkonger på begge sider av oppgang B. Samtidig ble teglstein på fasade reparert på samme sider. I tillegg ble det gjort reparasjoner over dør til takterrasse og heisrom på taket.
2021	Installasjon av 10 ladestasjoner for elbiler	Ladestasjoner driftes av Movel, og abonnement for lading tegnes via dem.
2020	Callinganlegg	Installasjon av nytt callinganlegg.
2019	Brannvarsling	Installasjon av felles brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesareal med tilknytning til alarmsentral.
2017	Vindusutskiftning	Utskiftning av vinduer, finansiert med lån på 2,1 millioner.
2016	Etablering av lukket søppelskap	2 x avfall, 2 x papir.
2016	Beisning av takterrasse	Felles takterrasse på topp av tak
2016	Asfaltering og oppmerking	Asfaltering etter bytte av bunn/vannrør, oppmerking av P-plasser og asfaltering nytt felt for nytt søppelskap.
2015 – 2015	Bunnrør og vannrør	Bunnrør (avløp) og vannrør (kaldtvann inn) som går mellom bygget og det kommunale nettet ble byttet samt rehabilitering av kummer i bakgård.
2014 - 2014	Fjernvarmeanlegg	Installasjon av fjernvarmeanlegg og fjerning av oljefyr.
2012 - 2012	Vann- og avløpsrør	Utskifting av vann og avløpsrør.
2012 - 2012	Nye bad	Oppgradering av bad, etter våtromsnormen
2011 - 2011	Varmtvannsberedere	Varmtvannsberedere er oppgradert.
2010 - 2010	Oppgradering brannsikkerhet	Oppgradering i alle leiligheter og fellesarealer.
2008 - 2011	Utskifting av innvendige dører.	Dette er bekostet av den enkelte andelseier.
2006 - 2006	Innvendige dører	Utskifting av innvendige dører på loft og kjeller
2005 - 2005	Rehabiliteringer	Rehab balkonger Rehab/oppussing av tak/takterrasse Maling av vinduer
2003 - 2003	Opprusting av fyrrom.	Noe fasaderehabilitering Automatisk regulering av brennere, nye pumper mm.



2002 - 2002	Ny varmtvannstank	Skifte av varmtvannstank i kjeller etter lekkasje.
1999 - 1999	Utearealer/oljetank	Opprusting av utearealene og utskifting av oljetank.
1997 - 1997	Vinduer/balkongdører	utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører.
1995 - 1995	Oppganger	Oppussing av oppganger.
1994 - 1994	Ny fyrkjele	Sime 2R7
1993 - 1993	Oppussing vaskekjeller	
1991 - 1991	Ny heis installert	
1988 - 1991	Lagt nytt tak	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

Selskapsnummer: 5986 Selskapsnavn: AS Hamnergata Byggeselskap

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Øystein Skagestad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stine Solberg Reierson og Marianne Ness Johnsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

24 av 26

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60.000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Karina Thonander

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Bendix Jørgensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Øystein Skagestad

25 av 26

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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