



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 798 121
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HAMMERGT 9
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 231 836	3 482 028
Sum inntekter		4 231 836	3 482 028
Kostnader			
Lønnskostnad	3	125 510	114 100
Annen driftskostnad	3	2 720 926	2 919 356
Sum kostnader		2 846 436	3 033 456
Driftsresultat		1 385 400	448 572
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 255	1 569
Sum finansinntekter		6 255	1 569
Annen finanskostnad		479 231	318 792
Sum finanskostnader		479 231	318 792
Netto finans		-472 976	-317 223
Resultat før skattekostnad		912 424	131 349
Årsresultat		912 424	131 349
Totalresultat		912 424	131 349
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		912 424	131 349
Sum overføringer og disponeringer		912 424	131 349



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		7 315 955	7 315 955
Sum varige driftsmidler		7 315 955	7 315 955
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 315 955	7 315 955
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 199	23 232
Sum fordringer		24 199	23 232
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 113	710 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 113	710 122
Sum omløpsmidler		1 141 311	733 354
SUM EIENDELER		8 457 266	8 049 309

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	100 048	100 048
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 048	100 048
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		317 802	
Udekket tap			594 622
Sum opptjent egenkapital		317 802	-594 622
Sum egenkapital		417 850	-494 574
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 671 056	8 151 176
Øvrig langsiktig gjeld		117 500	117 500
Sum annen langsiktig gjeld		7 788 556	8 268 676
Sum langsiktig gjeld		7 788 556	8 268 676
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		85 584	2 278
Leverandørgjeld		165 276	272 929
Sum kortsiktig gjeld		250 860	275 207
Sum gjeld		8 039 416	8 543 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 457 266	8 049 309



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516981

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 798 121
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS HAMMERGT 9
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 921 798 121
AS HAMMERGT 9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 231 836	3 482 028
Sum inntekter		4 231 836	3 482 028
Kostnader			
Lønnskostnad	3	125 510	114 100
Annen driftskostnad	3	2 720 926	2 919 356
Sum kostnader		2 846 436	3 033 456
Driftsresultat		1 385 400	448 572
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 255	1 569
Sum finansinntekter		6 255	1 569
Annen finanskostnad		479 231	318 792
Sum finanskostnader		479 231	318 792
Netto finans		-472 976	-317 223
Resultat før skattekostnad		912 424	131 349
Årsresultat		912 424	131 349
Totalresultat		912 424	131 349
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		912 424	131 349
Sum overføringer og disponeringer		912 424	131 349



Organisasjonsnr: 921 798 121
AS HAMMERGT 9

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			
Sum varige driftsmidler		7 315 955	7 315 955
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 315 955	7 315 955
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 199	23 232
Sum fordringer		24 199	23 232
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 117 113	710 122
Sum omløpsmidler		1 141 311	733 354
SUM EIENDELER		8 457 266	8 049 309
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	100 048	100 048
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 048	100 048
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	317 802	
Udekket tap		594 622
Sum opptjent egenkapital	317 802	-594 622
Sum egenkapital	417 850	-494 574
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 671 056	8 151 176
Øvrig langsiktig gjeld	117 500	117 500
Sum annen langsiktig gjeld	7 788 556	8 268 676
Sum langsiktig gjeld	7 788 556	8 268 676
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	85 584	2 278
Leverandørgjeld	165 276	272 929
Sum kortsiktig gjeld	250 860	275 207
Sum gjeld	8 039 416	8 543 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 457 266	8 049 309



Organisasjonsnr: 921 798 121
AS HAMMERGT 9

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6
AS Hammergt 9



Velkommen til generalforsamling i AS Hammergt 9

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 med møte:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 17:00 og lukker 6. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6>

Det holdes også et frivillig møte 3. juni kl. 17:00 , Sagene Samfunnshus, Kristiansands gate 2, 0463 Oslo.

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 avgi 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. Endring i vedtekt 4-1(2) vedr rør og innstallasjoner
7. Energikartlegging for å få støtte vedr vindusutskifting
8. Utbygging av loft
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Hammergt 9



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.

Styrets innstilling

Det er henholdsvis fornuftig at styreleder tar ansvar for møtet.

Forslag til vedtak
Ali Esmael

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kristiane Sand og Geir Skeie 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. Årsrapport - 6.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 6

Endring i vedtekt 4-1(2) vedr rør og innstallasjoner

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtekten omfatter det som er aksjeselskapet ansvar vedr. installasjoner og rør hvor det er noe uklart på hvor skillet mellom hvem som har ansvar går. Her ønsker vi å tydeliggjøre dette slik at det ikke blir en misforståelse i fremtiden.

Styrets innstilling

Styret ønsker å tydeliggjøre vedtektene slik at det er lett forståelig for partene, og ønsker nedenstående forslag godkjent.



Forslag til vedtak

Endre vedtekten til: Selskapet har ansvar for vedlikehold av felles rør, kanaler og andre felles installasjoner, men dog kun frem til utspring i de enkelte leilighetene. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren

Sak 7

Energikartlegging for å få støtte vedr vindusutskifting

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser på mulighetene for utskifting av vinduer, og i den forbindelse ser vi også på mulighetene for å få støtte fra Enova. Denne kartleggingen koster dog en god sum på et sted mellom 55-65 tusen kroner, og den gir oss ingen garanti for at vi får støtte.

På den andre siden, dersom vi får støtte, kan dette utgjøre en støtte til 30% av investeringskostnaden, opp til 10 mill.

Styrets innstilling

Styret er noe usikre på investeringen, da det ikke gir oss noe garanti for at vi får støtte selv om vi oppfyller kravene. Enova har begrenset kapasitet, og søknader blir prioritert etter hvor stor energireduksjon i prosent tiltakene våre vil utgjøre.

I det store bildet ved en eventuell utskifting av vinduer, er ikke denne kostnaden så stor. Vi ser en eventuell stor gevinst ved å gjennomføre energiberegningen dersom vi får støtte, og syns det kan være verdt kostnaden.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at energiberegning gjennomføres.

Sak 8

Utbygging av loft

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hatt dialog med både tidligere aktører og nye aktører vedrørende utbygging av loft. Dette har vært tatt opp tidligere, men det ble vedtatt å ikke gå videre med saken. Vi tar opp igjen saken nå, hovedsakelig fordi at vi ser en stor kostnad i vente med tanke på vindusutskifting. Salg og utbygging av loft vil gi oss en pengeutbetaling på estimert kr. 5-7 mill basert på tilbud vi har fått hittil, noe som vil dekke hele eller store deler av vindusutskifting. Fordelene med dette er at utskifting av vinduer vil bli tatt samtidig med utbygging av loft, samt at vi ikke trenger å ta opp mer gjeld mest sannsynlig. Ulempen er at det kommer til å ta 1 år med byggeperiode i bygget som selvfølgelig kan være til bry, samt at beboere mest sannsynlig kommer til å få mindre bodplass.

Styrets innstilling



Styret ønsker at beboere tar vindusprosjektet i betraktning, og kostnaden som kommer der, når de skal ta en avgjørelse på vedtaket. Dette kommer til å ha mye å si på fellesgjelden og felleskostnader.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak er at styret skal gå mer detaljert inn i tilbudene som blir gitt, med formål om å få et best mulig tilbud og et konkret estimat for byggeperiode. Styret ønsker å undersøke litt mer om dette, før en ny avstemning på endelig vedtak.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ali Esmael

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nina Magnussen Nicander
- Terje Lien

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Marie Roth
- Gro Havelin



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ali Esmael	Hammergata 9 D
Styremedlem	Terje Lien	Hammergata 9 F
Styremedlem	Nina Åsen Magnussen	Hammergata 9 B
Varamedlem	Gro Havelin	Hammergata 9 B
Varamedlem	Ellinor Bratt Sletfjerding	Hammergata 9 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post hammergt9@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Hammergt 9

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Hammergt 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921798121, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 88

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

AS Hammergt 9 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

- Vår- og høstdugnad
- Rutinemessige befaringer med Anticimex, nettleverandør, rørleggere etc.
- Service og reparasjon av vaskemaskiner og tørketromler
- Behandle og besvare søknader om nye aksjeeiere, dyrehold, fremleie og lignende
- Gjennomgå og godkjenne fakturaer
- Bestille nøkler og navneskilt på vegne av beboere
- Henge opp aktuelle oppslag i oppgangene.
- Mindre og større saker i fyrrommet og vedrørende røropplegg.
- Skifte armaturer i oppgangene.
- Akutte oppgaver kveld og helg som følge av lekkasjer, innbrudd i bakgård og lignende
- Besvare e-poster fra beboere og eiendomsmeglere angående diverse arbeid utført de siste 20 årene
- Ukentlige samtaler, skriftlig dialog eller møter innad i styret, med beboere eller eksterne
- Fem styremøter, ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte
- Innkjøp til fellesskapet

Fremtidige planer:

- Ny løsning på sprekker rundt taket i oppgang C for å unngå at nedbør trenger inn.
- Noe utskifting av rør knyttet til radiatorvann.
- OPAK - kartlegge bygningens tilstand og hva som må prioriteres.
- Omlegging luftkanaler tørketrommel.
- Har innhentet pristilbud vedr støtteordning Enova.
- Innhentet tilbud iht. Loftsutbygging.
- Innhente tilbud vedr. vindusutskiftning.



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.

Resultat

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

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 890 451.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 325 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Hammergt 9.

Lån

AS Hammergt 9 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS HAMMERGT 9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HAMMERGT 9.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

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: OEJIB2-QM43Q-AHIEX-V5CEZ-XEFTY-PC85L



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

2024-05-10 13:20:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OEB2-QM43Q-AHIEZ-V5CEZ-XEYF1-PC85L

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 26

Årsrapport - 6.pdf



AS HAMMERGT 9
ORG.NR. 921 798 121, KUNDENR. 6

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 231 836	3 482 028	4 239 000	4 231 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 231 836	3 482 028	4 239 000	4 231 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-14 100	-14 100	-15 510
Styrehonorar	4	-110 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-12 537	-11 941	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-132 620	-127 500	-130 000	-141 000
Konsulenthonorar	6	-91 900	-14 086	-13 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-278 347	-614 672	-145 000	-325 000
Forsikringer		-414 772	-376 868	-415 000	-350 000
Kommunale avgifter	8	-508 924	-424 002	-488 000	-594 000
Energi/fyring	9	-819 556	-914 794	-1 090 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 538	-229 534	-260 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-222 732	-205 960	-265 500	-278 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 846 436	-3 033 456	-2 930 600	-3 055 010
DRIFTSRESULTAT		1 385 400	448 572	1 308 400	1 175 990
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 255	1 569	1 000	0
Finanskostnader	12	-479 231	-318 792	-387 500	-548 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-472 976	-317 223	-386 500	-548 000
ÅRSRESULTAT		912 424	131 349	921 900	627 990
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		317 802	0		
Reduksjon udekket tap		594 622	131 349		



AS HAMMERGT 9 ORG.NR. 921 798 121, KUNDENR. 6

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 278 955	7 278 955
Tomt		37 000	37 000
SUM ANLEGGSMIDLER		7 315 955	7 315 955
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		24 199	23 232
Driftskonto OBOS-banken		1 008 626	604 492
Sparekonto OBOS-banken		108 487	105 631
SUM OMLØPSMIDLER		1 141 312	733 354
SUM EIENDELER		8 457 266	8 049 309
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	100 048	100 048
Opptjent egenkapital		317 802	0
Udekket tap		0	-594 622
SUM EGENKAPITAL		417 850	-494 574
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 671 056	8 151 176
Borettsinnskudd	16	117 500	117 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 788 556	8 268 676
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		165 276	272 929
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		45 954	2 278
Påløpte avdrag		39 630	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		250 860	275 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 457 266	8 049 309
Pantstillelse	17	13 548 500	13 548 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2024

Styret i AS Hammergt 9



Ali Esmael/s/

Terje Lien/s/

Nina Åsen Magnussen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 553 096
Fjernvarme	1 004 088
Balkong	418 080
Internett	237 984
Vaskeri	17 760
Eiendomsskatt	828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 231 836

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 537.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-81 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 650
SUM KONSULENTHONORAR	-91 900

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 396
Drift/vedlikehold VVS	-154 203
Drift/vedlikehold elektro	-19 158
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 150
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 875
Kostnader dugnader	-5 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-278 347

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-834
Vann- og avløpsavgift	-345 819
Renovasjonsavgift	-162 271
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-508 924

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 918
Fjernvarme	-777 638
SUM ENERGI / FYRING	-819 556

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 224
Driftsmateriell	-7 337
Lyspærer og sikringer	-2 405
Vaktmestertjenester	-122 637
Renhold ved firmaer	-67 864
Andre fremmede tjenester	-1 220
Trykksaker	-686
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-5 612
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-222 732

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 399
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 856
SUM FINANSINNTEKTER	6 255

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-477 231
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
SUM FINANSKOSTNADER	-479 231

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1935	702 780
Oppskrevet 1972	812 013
Avskrevet tidligere år	-547 793
Kostpris/bokført verdi 1989	1 786 700
Tilgang 2014	6 013 415
Avskrevet tidligere år	-1 488 160
SUM BYGNINGER	7 278 955

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.221/bnr.88

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

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 048.

fordelt på 74 aksjer à kr 1 352.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -500 000

Nedbetalt tidligere 6 891

Nedbetalt i år 6 588

-486 521

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013 -6 400 000

Nedbetalt tidligere 1 855 729

Nedbetalt i år 183 199

-4 361 072

OBOS-banken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006 -6 931 000

Nedbetalt tidligere 3 817 204

Nedbetalt i år 290 333

-2 823 463

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 671 056

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1935 -117 500

SUM BORETTSINNSKUDD -117 500

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	117 500
Pantelån	7 671 056
Påløpte avdrag	39 630
TOTALT	7 828 186

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

Bygninger	7 278 955
Tomt	37 000
TOTALT	7 315 955



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 93075664. 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.

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

2020	Byttet innvendig stoppekran og pumper	Det er byttet innvendig stoppekran (eksisterende var defekt) og byttet pumper til fjernvarmeanlegget (feilaktig trykk fra gamle pumper medførte høy slitasje og støy fra anlegg og radiatorer). Det er også gjort tiltak for å dempe lydproblematikk fra anlegget
2018	Nytt tak	Kostnadsramme kr 200 000. Finansieres gjennom ekstraordinær innkreving av kapital ihht eierbrøk. Oppussingen inkluderer maling, utskiftning av lysarmatur og postkasser. Kostnad kr 550 000
2016	Fjernet flaggstang	
2016	Nytt callinganlegg	
2015	Maling av oppganger	Dreneringsarbeid i bakgård
2013	Drenering i bakgård	Selskapet har vedtatt balkongutbygging (generalforsamling 08.05.12). Det betyr at der det kan bygges balkong blir det bygd balkong. Totalt 60 av 74 leiligheter får balkong. Kostnaden tilfaller den
2012	Balkongutbygging	



2011	Fjernvarme	enkelte andel. Se informasjon i årsmelding 2012 s. 20-22. SLK
2006	Utbedring av tak	Endreprenør: Balkongbygg AS
2003	Rehabilitering av bad	Innstallert varmeveksler
1999	Byttet ut fyrkjele	Baderomsrehabilitering
1995	Nye stigeledninger	(kostnadsramme ca kr.5 mill)



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 3.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.24

Selskapsnummer: 6 Selskapsnavn: AS Hammergt 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ali Esmael</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristiane Sand og Geir Skeie 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>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Endring i vedtekt 4-1(2) vedr rør og innstallasjoner

Endre vedtekten til: Selskapet har ansvar for vedlikehold av felles rør, kanaler og andre felles installasjoner, men dog kun frem til utspring i de enkelte leilighetene. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren

- For
 Mot

Sak 7 Energikartlegging for å få støtte vedr vindusutskifting

Styret foreslår at energiberegning gjennomføres.

- For
 Mot

Sak 8 Utbygging av loft

Forslag til vedtak er at styret skal gå mer detaljert inn i tilbudene som blir gitt, med formål om å få et best mulig tilbud og et konkret estimat for byggeperiode. Styret ønsker å undersøke litt mer om dette, før en ny avstemning på endelig vedtak.

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ali Esmael

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Nina Magnussen Nicander
 Terje Lien

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Charlotte Marie Roth
 Gro Havelin



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.