



Årsmøte 2022

0143 Helgesensgate 79 AS

Til aksjonærene i Helgesensgate 79 AS

Velkommen til generalforsamling, mandag 23. Mai 2022. kl. 19:00 Sofienberg Menighetshus.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Helgesensgate 79 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Helgesensgate 79 AS
avholdes mandag 23. Mai 2022 kl. 19:00 Sofienberg Menighetshus**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Saker fra styret
- B) Saker fra Jan Thomas Pettersen
- C) Sak fra Mathias og Tonje (79B)
- D) Saker fra Maria Gjerde.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlem for 1 år

Oslo, 28.04.2022
Styret i Helgesensgate 79 AS

Emir Taso /s/ Ada Camilla Lassen-Urdahl /s/ Mari Rustøy /s/ Andreas Skjæret /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emir Taso	Helgesens Gate 79 B
Styremedlem	Ada Camilla Lassen-Urdahl	Helgesens Gate 81 B
Styremedlem	Mari Rustøy	Helgesens Gate 81 A
Styremedlem	Andreas Skjæret	Helgesens Gate 81 C
Varamedlem	Mariann Jodis Blomli	Helgesensgate 83 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Helgesensgate 79 AS

Aksjeselskapet består av 72 leiligheter knyttet til aksjer.

Helgesensgate 79 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 833724452, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Helgesens Gate 79

Helgesens Gate 81

Helgesens Gate 83

Gårds- og bruksnummer:

229 27

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

Helgesensgate 79 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennom 2021 fortsatt sin jobb, og har hatt noe annerledes tilværelse enn tidligere på grunn av pandemien. Vi har avholdt månedlige digitale møter gjennom hele året, og fortsatt denne trenden videre inn i 2022.

Det er avholdt både høst- og vårdugnad, som har vært veldig suksessfulle og hvor alle bidragsytere har gjort en kjempegod jobb. Alle har bidratt til at de har blitt gjennomført på en god måte, og hvor smittevern har blitt hensyntatt.

Reklamasjonssaker på fasaderenovering

Det har over denne perioden blitt fulgt videre og ferdigstilt en hel del av reklamasjonssakene som ble avdekket og meldt inn etter fasadeoppussingen, og få gjenstår. De siste sakene er på planen og blir ferdigstilt i løpet av året.

Sykkelparkeringer

Styret har hentet inn tilbud fra Akershusgartneren AS på ny sykkelparkering utenfor blokkene våre. Akershusgartneren AS leverte også sykkelparkering til naboene våre i Sofienberggata 59. Det er snakk om VROOM-stativer fra selskapet Vestre i mørk grønn for å passe med benkene våre.

Tilbudet er på 18 parkeringsbøyer, med plass til to sykler pr bøyle, totalt 36 parkeringsplasser for sykkel. Det er tiltenkt 5 parkeringsbøyer utenfor hver oppgang, samt 3 ekstra utenfor 81. Antall og plassering er basert på gjennomgang med entreprenør, slik at minst mulig av grøntområdene berøres. Generalforsamlingen er invitert til å ta endelig stilling til plassering av sykkelstativet utenfor 79.

Tilbudet beløper seg på NOK 108 950 eks MVA og inkluderer graving, støpning, nye sykkelstativer og ny asfaltering. Tilbud på større sykkelbod har også blitt innhentet, men vurdert som for kostbart for borettslaget på nåværende tidspunkt. Etter planen vil den nye sykkelparkeringen stå klart til sommeren 2022.

Parkeringsplassene

Det er pr April 2022 33 personer på venteliste for parkeringsplassen vi deler med AS Sofienberggata 59. Parkeringsplassen eies av Oslo kommune og leies av våre boligselskaper. Administreringen av parkeringen gjøres av et eget Parkeringsutvalg som består av medlemmer fra styret til begge boligselskap. Plassene leies ut til kostpris. I 2021 besluttet parkeringsutvalget å dele ansvaret for opprydding og luking av parkeringsplass og grøntområdet mot fortau/vei i Finnmarksgata mellom boligselskapene som deler parkeringsplassen. Sofienberggata har ansvaret for vårhalvåret, Helgesens gate har ansvaret for høsthalvåret. Hver enkelt leietaker har ansvar for å holde sin egen plass i orden og fri for ugress.

HMS og brannvern

Den årlige årskontrollen av brannvarslingssystemet har blitt gjennomført av Elotec. Det har vært en del feilmeldinger knyttet til brannvarslingssystemet. Instruksjoner for avstilling av pipingen ved feilmeldinger på det felles brannvarslingssystemet samt avstillingspanelet i hver enkelt leilighet har blitt oppdatert på Vibbo. I tillegg står det instruksjoner ved hvert brannpanel i oppgangene, enten ved siden av selve panelet eller på oppslagstavlen.

HMS undersøkelsen for 2021 ble sendt ut i første kvartal, og styret har gjennomgått svarene som har kommet inn der. Informasjon om brannsikkerhet, HMS og andre praktiske beskjeder finnes tilgjengelig på VIBBO.

Uteområdene

Fra 2020 har borettslaget to kjøkkenhageområder. For beboerne i 83 er området utenfor oppgang 83c, og for beboerne i 81 og 79 er området på plenen utenfor 79. Alle beboere som har ønsket det har fått tildelt 1-2 plantekasser fordelt på disse områdene.

I tillegg har utegruppen, bestående av frivillige beboere, sådd spiselige, bie- og sommerfuglvennlige blomster i to større, felles plantekasser utenfor 81 og 83. Utegruppen har også tatt ansvar for klatreplanter ved alle tre pergolaene, beskjæring av frukttrær og vedlikehold av blomsterbedene.

Det ble i 2021 kjøpt inn en grill til hver oppgang, som står i de felles kjellerbodene. Det er laget et system for å reservere grillene som henger i en av oppgangene i hver blokk.

Baderom

Det ble under generalforsamling i mai 2021 fremmet et ønske fra beboere om å innhente tilbud fra diverse aktører på en felles baderomsoppussing. Styret har jobbet med å lage en tilbudsforespørsel, samt vært i kontakt med en hel del aktører for dette. Vi har tatt saken et steg videre, og vært i kontakt med OBOS-prosjekt, for å innhente bistand fra de i forbindelse med denne saken.

Det blir i forbindelse med dette også fremmet et nytt forslag til generalforsamling for veien videre.

Felleskostnader

I takt med økte kostnader i markedet og samfunnet valgte styret å øke felleskostnadene i borettslaget med 2,5% fra og med 01.01.2022. Det blir også gjort fortløpende vurderingen på om disse kostnadene skal økes ytterligere, dersom en ser et behov for dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 102 235.

Dette er ca. kr 2000 lavere enn budsjettet og skyldes innkrevde felleskostnader til aksjelaget.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 780 294.

Dette er ca. kr 30 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold. Regnskapet for 2021 viser likevel at det ble brukt mer på andre driftskostnader som skyldes i hovedsak vaktmestertjenester. Totale kostander med forsikring ble også høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 893 742 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 593 351.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 125 000. Styret har budsjettert med omtrent samme energikostnader som i 2021. Det skyldes at regjeringen har varslet at det vil bli gitt strømstøtte i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 44 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Helgesensgate 79 AS.

Lån

Helgesensgate 79 AS har to lån i OBOS-banken.

Det første lånet er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 30 år.

Det andre lånet er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 20 år.

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 2022.

Budsjettet er basert på 2,5 % av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Helgesensgate 79

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Helgesensgate 79.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-28 15:10:17 UTC



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/validate>

AS HELGESENSGATE 79
ORG.NR. 833 724 452, KUNDENR. 143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 102 235	3 103 560	3 104 000	3 173 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 102 235	3 103 560	3 104 000	3 173 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 152	-7 272	-10 152	-10 152
Styrehonorar	4	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000
Revisjonshonorar	5	-8 408	-10 074	-8 200	-9 000
Forretningsførerhonorar		-127 750	-124 210	-125 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-10 733	-17 904	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-173 720	-348 092	-396 400	-274 500
Forsikringer		-226 225	-156 436	-160 000	-258 000
Kommunale avgifter	8	-459 045	-448 934	-452 600	-470 900
Energi/fyring		-130 818	-74 176	-110 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 216	-189 216	-190 000	-200 000
Andre driftskostnader	9	-372 227	-272 603	-274 900	-288 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 780 294	-1 720 917	-1 809 252	-1 853 052
DRIFTSRESULTAT		1 321 941	1 382 643	1 294 748	1 319 948
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	517	1 418	0	0
Finanskostnader	11	-428 716	-522 799	-432 000	-393 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-428 199	-521 381	-432 000	-393 000
ÅRSRESULTAT		893 742	861 262	862 748	926 948
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		893 742	861 262		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	495 000	495 000
Tomt		1 665 512	1 665 512
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		2 160 513	2 160 513
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		448 113	459 334
Sparekonto OBOS-banken		239 037	238 520
SUM OMLØPSMIDLER		687 150	697 854
SUM EIENDELER		2 847 663	2 858 367
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	495 000	495 000
Udekket tap	15	-15 974 416	-16 868 158
SUM EGENKAPITAL		-15 479 416	-16 373 158
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 233 280	19 137 008
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 233 280	19 137 008
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		91 351	92 112
Påløpte renter		2 448	2 405
SUM KORTSIKTIG GJELD		93 799	94 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 847 663	2 858 367
Pantstillelse	17	29 951 658	29 951 658
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2022

Styret i AS Helgesensgate 79

Emir Taso /s/

Ada Camilla Lassen-urdahl /s/

Mari Rustøy /s/

Andreas Skjæret /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 999 160
Parkeringsplass	103 075
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 102 235

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 152
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 152

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 2020/2021, og er på kr 72 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 408.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 485
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 248
SUM KONSULENTHONORAR	-10 733

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 628
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 545
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 990
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-103 075
Kostnader dugnader	-2 483
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-173 720

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-283 051
Feieavgift	-15 604
Renovasjonsavgift	-160 390
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-459 045

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-29 910
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 488
Driftsmateriell	-3 253
Vaktmestertjenester	-298 503
Andre fremmede tjenester	-419
Trykksaker	-1 089
Andre kontorkostnader	-438
Porto	-1 745
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-15 947
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-372 227

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	517
SUM FINANSINNEKTER	517

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-428 716
SUM FINANSKOSTNADER	-428 716

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	3 004 978
Avskrevet tidligere år	-2 509 978
SUM BYGNINGER	495 000

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.229/bnr.27

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

1/2 parkeringspl.vaktmester	
Kostpris	750
Avskrevet tidligere	-749
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 495.000 fordelt på 495 aksjer a` kr. 1.000.

Aksjonærene eier 3-4 aksjer hver.

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

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-19 451 658	
Nedbetalt tidligere	2 671 171	
Nedbetalt i år	538 468	
		-16 242 019

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-6 600 000	
Nedbetalt tidligere	4 243 479	
Nedbetalt i år	365 260	
		-1 991 261

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-18 233 280****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	18 233 280
TOTALT	18 233 280

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	495 000
Tomt	1 665 512
TOTALT	2 160 512

5. INNKOMNE FORSLAG

A)

Sak fra styret – baderomsoppussing:

Ved generalforsamling 2021 ble det fremmet og godkjent forslag på at styret skal innhente tilbud på felles oppussing av baderom, med den tanke at dette kunne medføre en lavere pris, på bakgrunn av mengde.

Styret har i løpet av 2021/2022 laget underlag, og kommunisert med diverse aktører som kunne vært aktuelle for dette. Da omfanget per i dag kun gjelder en interesseliste, og ikke en satt mengde bad, har dette vist seg å være vanskelig å innhente tilbud på.

Styret har i den forbindelse vært i kontakt med OBOS Prosjekt, for å innhente bistand på å finne aktører til dette. Vi har mottatt et tilbud fra OBOS prosjekt på dette, som innebærer en kostnad på 1400kr i timen, med estimert tidsforbruk på 20-30 timer.

Forslag til vedtak fra styret:

Styret innhenter OBOS Prosjekt for å bistå med å finne aktører som kan utføre denne jobben. Kostnaden fra OBOS Prosjekt betales av Styret. Når baderomsoppussing settes i gang må denne kostnaden deles mellom de beboerne som har valgt å ta i bruk avtalen som landes med en eventuell entreprenør som tar baderom.

Sak til generalforsamlingen 2022 – nye sykkelstativer i fellesområdene

Styret har hentet inn tilbud fra Akershusgartneren AS på ny sykkelparkering utenfor blokkene våre.

Tilbudet er på 18 parkeringsbøyer, med plass til to sykler pr bøyle, totalt 36 parkeringsplasser for sykkel. Det er tenkt 5 parkeringsbøyer utenfor hver oppgang, samt 3 ekstra utenfor 81. Antall og plassering er basert på gjennomgang med entreprenør, slik at minst mulig av grøntområdene berøres.

Tilbudet beløper seg på NOK 108 950 eks MVA og inkluderer graving, støpning, nye sykkelstativer og ny asfaltering. Tilbud på større sykkelbod har også blitt innhentet, men vurdert som for kostbart for borettslaget på nåværende tidspunkt. Etter planen vil den nye sykkelparkeringen stå klart til sommeren 2022.

Akershusgartneren AS levere også sykkelparkering til naboene våre i Sofienberggata 59. Det er snakk om VROOM-stativer fra selskapet Vestre i mørk grønn for å passe med benkene våre. Vedlagt er også bilde av sykkelstativet hos Sofienberggata 59 som referanse.

Forslag til plassering av stativene ble sendt til alle beboere høsten 2021 og ligger også på VIBBO. Det kom da ikke inn noen tilbakemeldinger på plasseringene utenfor inngangen til 83 og 81. Disse vil derfor bli iverksatt:

- 81: i krok der sykkelparkering står pr i dag. Samt der sand-boksen står pr i dag.
- 83: der stikkvei med asfalt går inn mot hekken mellom grøntområdene. Dette medfører flytting av noen plante-kasser.

Det kom derimot motforestillinger fra beboere i 79 og 81 på plasseringen av sykkelstativene utenfor 79, både på det opprinnelige forslaget og på et alternativt forslag som ble sendt ut i desember. Alternativene er: i forlengelsen av søppelskuret, der det tar noe grøntområde eller på asfalt langs grøntområde mot parkeringsplass, der det tar noe av plassen (Se kartet på neste side)

Styret ønsker derfor at generalforsamlingen diskuterer og voterer over alternativene.

Forslag til vedtak fra styret:

Generalforsamlingen vedtar plassering av sykkelstativ utenfor 79-inngangene:

- A)** I forlengelsen av søppelskuret
- B)** På asfalt langs grøntområde



B)**Sak fra Jan Thomas Pettersen - Plantekasseprosjektet.**

Det er for mange plantekasser, og det er ikke pent. De tar unødvendig mye plass. Ikke vedlikeholdes plantene godt heller. De bør være et eksklusivt gode til de som virkelig tar ansvaret. Antallet bør kraftig reduseres, og ser man over de neste årene at det funker bedre, så kan man i fremtiden vurdere og utvide igjen.

Konkrete forslag til vedtak fra forslagstiller:

- Det er maks 5 eller færre plantekasser per bygning. Totalt 15 for Helgesens gate 79, 81 og 83.
- Man kan søke om å få en. Er det for mange søkere er det loddtrekning per år.
- Felles plantekasser fjernes i sin helhet.
- De skal males og nummereres.
- En liste henges i hver oppgang med navn på den som er ansvarlig for den nummererte plantekassen. Disse vil holdes ansvarlig om den ikke holdes pent. Det gjør det også tydelig hvem som eier innholdet om man vil spørre om å få smake om det er grønnsaker og frukt.
- Styret har rett til å fjerne planter og tømme en kasse om det er tydelig at den ikke vedlikeholdes i løpet av en sesong

Styrets innstilling: Styret følger opp innspillene i det videre arbeidet med uteområdene, i samråd med utegruppa.

Sak fra Jan Thomas Pettersen – Nye skilt til hver bygning/adresse.

Nye skilt til hver bygning/adresse.

Helt fra jeg har flyttet her har det skapt forvirring for taxier og bud leveranser at vi har ett felles skilt for alle tre bygningene. Skilte sier det er forbudt å parkere og har tallene 79-83 på seg. Mange tror første bygningen er Helgesensgate 79-83. Og dermed kjører feil og ringer på feil inngang. Nye skilt vil også gjøre det tydelig at parkering fortsatt er forbudt. Dagnes skilt er veldig slitne og tydelig ikke vedlikeholdt. Dette kan lede til at de ignoreres.

Konkret forslag til vedtak fra forslagstiller:

Få laget nye pene skilt, som er unike per adresse. Sier det samme som i dag, men har bare adressenummer for respektive bygning de står ved.

Styrets innstilling: Styret innhenter tilbud på nye skilt.

C)**Sak fra Maria og Tonje (79B) - Sjekke muligheten for oppsett av el-bil ladere på p-plassen.**

Vi ønsker å sjekke muligheten for oppsett av el-bil ladere på p-plassen.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas **ikke**. Begrunnelse: Dette er allerede undersøkt og ikke hensiktsmessig å gjennomføre da parkeringsplassen leies av Oslo kommune. Se utfyllende informasjon i årsberetning for 2020.

Forslag til vedtak fra forslagstiller: Sjekke muligheten for oppsett av el-bil ladere på p-plassen.

D)**Saker fra Maria Gjerde**

Ønsker port mellom eiendom og parkeringsplass.

Styrets innstilling: Styret vurderer muligheten for port mellom eiendom og parkeringsplass.

Forslag til vedtak fra forslagstiller: Port mellom eiendom og parkeringsplass.

Hagebelysning/lyskilder.

F.eks. rundt pergolaen. Lys i bakken som lyser opp mot trær.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas **ikke** under henvisning til generalforsamlingsvedtak 2021.

Forslag til vedtak fra forslagstiller: Hagebelysning/lyskilder f.eks. rundt pergolaen. Lys i bakken som lyser opp mot trær.

Flere sittegrupper i bakgården.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas **ikke**. Begrunnelse: Vi har allerede mange benker og sitteområder.

Forslag til vedtak fra forslagstiller: Flere sittegrupper i bakgården.

Mer beplantning og tettere hekk mellom eiendom og parkeringsplass.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas ikke. Begrunnelse: Det er allerede hekk der, den må bare få tid til å gro.

Forslag til vedtak fra forslagstiller: Mer beplantning og tettere hekk mellom eiendom og parkeringsplass.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder (2 år), styremedlem (2 år), 2 styremedlem (1 år) og 2 varamedlem (1 år) er på valg i år.

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Silvia Helen Kasin Helgesens Gate 83A

Ada Camilla Lassen-Urdahl Helgesens Gate 81B

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mariann Blomli Helgesens gate 83C

Mari Rustøy Helgesens gate 81A

I valgkomiteen for Helgesensgate 79 AS

Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har kontor i 83B. Det praktiseres ikke fast kontortid. Styrerrommet har ikke telefon, men styret treffes på epost styret@hg79.no. Og det vises til oppslag fra styret der kontaktinfo er oppgitt. Se også boligsselskapets hjemmeside: www.hg79.no samt Facebook-siden vår: facebook.com/Helgesensgate79As.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Helgesensgate 79 AS har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i C-oppgangene og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskeriene er kun til aksjonærenes/beboers bruk. Når du vil vaske, markerer du aktuell tid med «vaskeklossen». Husk å overholde vasketidene.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Bygårdsservice AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Boligaksjeselskapet har et antall parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Parkeringsplassene administreres av et parkeringsutvalg som er felles for Helgesensgate79 AS og Sofienberggaten59 AS. Beboere som ønsker plass, kan kontakte parkeringsutvalget.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles gjennom styret som videre behandler bestillingen. Aksjonæren (beboeren) må selv hente og betale bestilte nøkler. Eventuelle sikkerhetslåser er aksjonærens ansvar. Skilt til ringeklokke bestilles gjennom styret. Postkasseskilt må anskaffes av hver enkelt beboer. Nøkler til postkassene må bestilles av beboer/aksjonær selv. Verken p

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 846346. 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.

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Helgesensgate 79 AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 Nye søppelskap utendørs

2015 Oppganger pusset opp med nye brannsikre dører inn til kjeller og loft, malt vegger og himling, reparert skader i vegger, nye postkasser

2014-15 Fasaderehabilitering med fullstendig fasade- og piperehabilitering inkludert stålrør i pipeløpene, nye skorsteiner, ny og isolert kledning av karnappene, nye vinduer og nye inngangsdører, nye takluker, betongrehabilitering av balkongene med mer.

2013 Elektroprosjekt Det elektriske fellesanlegget, inkludert hovedtavler, frem til og med hver beboers sikringsskap ble skiftet. Brannvarslere (i alle leiligheter og fellesarealer) koplet til sentral med bygårdsfunksjon ble installert. Lys ute og i oppgangene ble skiftet til LED-lamper med fotoceller. Stikkontakter installert i kjellerbodene. Jordingsanlegget ble kontrollert. Nye porttelefoner i alle oppganger og leiligheter.

2011 Installasjon av husbrannslanger i samtlige leiligheter.

2006-07 Våtromsrehabilitering Utskiftning av alle innvendige vann- og avløpsrør samt totalrehabilitering av badene.

2004 Nye stoppekraner

2000 Utskiftning av entredører

2000 Bredbånd installert (UPC) 16

1998-99 Takene ble rehabilitert

0143 Helgesensgate 79 AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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