



Årsmøte 2022

AS Hamnergata Byggeselskap

Digitalt årsmøte avholdes 1. juni - 4. juni 2022

Velkommen til generalforsamling i AS Hamnergata 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 1. juni kl. 09:00 og lukker 4. juni 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 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Hamnergata Byggeselskap

Sak 1

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 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

Marianne Ness Johnsen og Stine Solberg Reiersen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5986 Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karina Thonander
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Skagestad	Hamnergata 18 A
Styremedlem	Anne Gjerdal	Hamnergata 18 A
Styremedlem	Tori Haukland Løge	Hamnergata 18 A
Varamedlem	Nina Birgitte G. Buene	Hamnergata 18 B
Varamedlem	Marit Rødevand	Hamnergata 18 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om AS Hamnergata Byggeselskap

Aksjeselskapet består av 39 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Hamnergata Byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 835452212, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Hamnergaten 18

Gårds- og bruksnummer:

221 93

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

AS Hamnergata Byggeselskap 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 siden generalforsamling 2021 avholdt 8 styremøter. I tillegg foregår styrets arbeid i stor grad som meldingsutveksling mellom styremedlemmer på mail og telefon. I webportalen til Obos, styrommet.no behandles regnskap, betaling av fakturaer m.m.

Styret har foruten styrets leder Øystein Skagestad bestått av Anne Gjemdal og Tori Løge. Løge flyttet i løpet av perioden, og varamedlem Nina Buene har deltatt på styremøter i hennes sted.

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

Perioden har båret preg av en rekke prosjekter:

- Det er blitt installert 10 ladestasjoner for elbiler. Ladestasjonene driftes av et selskap som heter Movel, og den enkelte bileier tegner eget abonnement for lading hos Movel. Styret har inntrykk av at ordningen fungerer bra. Kostnad for installasjon var ca kroner 300.000 etter fratrukk for støtte fra Oslo Kommune til tiltaket.
- Balkongene ut mot Hamnergata og mot bakgården har blitt rehabilitert. Dette ble relativt omfattende prosjekt. I den sammenheng ble det også gjort utbedringer i teglsteinsveggene på begge sider, samt utbedring over dør til takterrasse og heissjakt der oppe. Total kostnad for dette endte på ca kroner 950.000.
- I skrivende stund pågår arbeid med utskiftning av heisen. Arbeidet ble påbegynt i uke 9, og vil pågå i 12 uker. Også dette er et omfattende prosjekt. Foreløpig ser arbeidet ut til å gå etter planen. Vi bistås av Heiskonsulenten som er prosjektleder. Kostnad for heis er ca 2 millioner kroner, pluss bistand fra Heiskonsulenten. Vi får trolig et mindre beløp i støtte fra Oslo Kommune til tiltaket.
- Glasstaket i oppgang A lekker, og må utbedres. Styret har måttet prioritere øvrige prosjekter, men tar sikte på å komme videre med dette slik at utskiftning kan skje før kommende vinter.

For å finansiere ovennevnte prosjekter er det innvilget en låneramme på kroner 4 millioner i Obos-banken. Det er ikke klart enda hvorvidt hele beløpet må benyttes, men styret har besluttet benytte rammen for å ta høyde for uforutsette kostnader, og evt å ha en buffer til fremtidig vedlikehold. Som tidligere besluttet vil lånet bli innlemmet i IN-ordning slik at den enkelte kan betale ned sin andel av lånet om det er ønskelig.

Styret mener man med ovennevnte tiltak har gitt bygget et løft, og ser p.t. ikke for seg større vedlikeholdsprosjekter i kommende periode. Samtidig er bygget gammelt, og det må påregnes kostnader til vedlikehold også fremover.

Vinteren 2021/2022 har vært preget av høye strømpriser, noe som også påvirker prisen for fjernvarme. Styret besluttet derfor å øke den del av felleskostnadene som går til strøm/fjernvarme med 50% f.o.m. 1.3.2022. Styret vil følge med på prisutviklingen med tanke på evt justering. Denne del av felleskostnaden skal gjenspeile faktisk kostnad for strøm og fjernvarme slik at justering kan skje både opp og ned.

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 borettslagslov. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fåes ved henvendelse til Obos.

På anbefaling fra Obos avholdes den ordinære generalforsamling også i år digitalt. Styret tar imidlertid sikte på at det avholdes en dugnad så snart arbeid med heisen er ferdig. Det vil da bli bestilt kontainer slik at fellesarealene kan ryddes for «gjenglemte» gjenstander. 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.

Sykler skal settes på plass for dette i kjeller i oppgang B. Vi ber om at alle fremover respekterer dette i større grad enn i dag. Det har både en estetisk side, men enda viktigere har det sikkerhetsmessig betydning med tanke på brann eller andre hendelser.

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 **1 822 470**.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekt fra flyttegebyr.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-3 364 152**.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes de prosjekter som er beskrevet under styrets beretning. Ved budsjettering for 2021 var prosjektene på planleggingsstadiet, og dette ble etter rådføring med Obos ikke inntatt i budsjettet. Viser imidlertid til informasjon som ble gitt underveis og ifm. ekstraordinært årsmøte i januar 2021. Kostnadene er innenfor rammene av låneopptaket. Noe av arbeidet vil utføres i 2022.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-1 713 157** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Eventuelle innbetalinger på ordningen blir brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

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 991 485.

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 årsmøtet 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 beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

Større vedlikeholdstiltak: Kostnader til heisprosjekt og glasstak i oppgang A er i samråd med Obos holdt utenfor da endelig kostnad er uklar. Det vises til informasjon gitt underveis og under styrets beretning for mer informasjon. Budsjettet gjenspeiler følgelig «daglig drift» uten større vedlikeholdstiltak.

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, og dette har vært ekstra utfordrende den siste tiden. Som beskrevet under styrets beretning, ble budsjett og innbetaling til energikostnader økt med 50% med virkning fra 1.3.2022. Det er vanskelig å spå utviklingen fremover, men det legges til grunn fortsatt høyere priser enn tidligere.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken 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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022, samt økning av energikostnaden med 50% fra 01.03.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Hammergeatens Byggeselskap

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Hammergeatens Byggeselskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 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 resultat for regnskapsåret 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 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 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 Mozart 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

2022-04-07 15:53:19 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).

Vedlegg 1

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		316 026	334 393	319 072	319 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 502 544	1 447 878	1 502 204	1 705 000
Andre inntekter	3	3 900	5 400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 822 470	1 787 671	1 826 000	2 024 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 050	-7 000	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Avskrivninger	15	-20 139	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 523	-8 188	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-86 145	-83 758	-86 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-5 489	-1 234	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 974 391	-429 879	-81 000	-176 000
Forsikringer		-102 324	-82 746	-89 000	-106 000
Kommunale avgifter	9	-220 266	-219 310	-221 000	-226 000
Energi/fyring	10	-505 279	-243 750	-385 000	-530 080
TV-anlegg/bredbånd		-178 707	-127 228	-131 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-196 430	-207 781	-222 000	-235 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 364 152	-1 458 923	-1 290 000	-1 629 040
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 541 682	328 748	536 000	394 960
DRIFTSRESULTAT		-1 541 682	328 748	536 000	394 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 167	12 096	0	5 000
Finanskostnader	13	-182 642	-212 846	-182 000	-191 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-171 475	-200 750	-182 000	-186 000
ÅRSRESULTAT		-1 713 157	127 998	354 000	208 960
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	127 998		
Fra annen egenkapital		-1 713 157	0		

	BALANSE		
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	954 197	954 197
Tomt		82 973	82 973
Andre varige driftsmidler	15	161 111	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 198 281	1 037 170
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	594
Forskuddsbetalte kostnader		45 884	44 958
Andre kortsiktige fordringer	16	694	925
Driftskonto OBOS-banken		311 559	38 789
Sparekonto OBOS-banken		816 897	366 479
SUM OMLØPSMIDLER		1 175 035	451 745
SUM EIENDELER		2 373 316	1 488 915
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	132 000	132 000
Annen egenkapital	18,19	-7 762 489	-6 049 332
SUM EGENKAPITAL		-7 630 489	-5 917 332
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	9 820 254	7 348 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 820 254	7 348 450
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		182 393	21 706
Påløpte renter		1 157	1 004
Annen kortsiktig gjeld		0	35 087
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 550	57 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 373 316	1 488 915
Pantstillelse	21	15 511 245	11 661 117
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2022
Styret i AS Hammergatens Byggeselskap

Øystein Skagestad/s/

Anne Gjerdal/s/

Tori Haukland Løge/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader

1 002 204

Oppvarming/varmtvann	338 880
Kabel-tv	90 324
Bredbånd	38 844
Get Safe Brannsikker	32 292
Kapitalkostnader på IN-lån	322 492
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6 466
Overført til kapitalkostnader	-316 026
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 502 544

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	1 400
Flyttegebyr	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	3 900

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 523.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 489
SUM KONSULENTHONORAR	-5 489

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ødegård og Lund AS - tilstandsanalyse av balkonger	-60 000
Thorendahl AS - rehabilitering balkonger	-965 729
HeisKonsulenten AS - utskiftning heis, bistand prosjektering og oppfølging	-115 183
Motum AS - Utskiftning heis	-592 689
Enviro Elektro AS - infrastruktur til el-bil	-164 583
Oslo kommune - tilskudd infrastruktur til el-bil	28 666
Enviro Elektro AS - ladebokser	-181 250
Enviro Elektro AS - ladebokser overført balansen, se note 15	181 250

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 869 518

Drift/vedlikehold bygninger	-3 935
Drift/vedlikehold elektro	-22 555
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 172
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 176
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 798
Egenandel forsikring	-5 237

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 974 391

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-115 156
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-104 896

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -220 266**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-33 726
Fjernvarme	-471 553

SUM ENERGI / FYRING -505 279**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 195
Vaktmestertjenester	-71 557
Renhold ved firmaer	-79 416
Snørydding	-19 932
Andre fremmede tjenester	-18 119
Trykksaker	-1 688
Andre kontorkostnader	-540
Telefon, annet	-515
Porto	-1 027
Bank- og kortgebyr	-2 441

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -196 430

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	418
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 749
SUM FINANSINNTEKTER	11 167

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-143 835
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 807
SUM FINANSKOSTNADER	-182 642

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 i år	-20 139	
		161 111
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		161 111

SUM AVSKRIVNINGER**-20 139****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	694
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	694

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	6 169 400
Egenkapital fra IN tidligere	2 005 854
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-412 765
SUM ANNEN EGENKAPITAL	7 762 489

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

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

NOTE: 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, lånet er refinansiert

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2017	-2 100 000	
Nedbetalt tidligere	145 684	
Nedbetalt i år	1 954 316	0

OBOS-banken AS, lånet er refinansiert

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-2 528 764	
Delutbetalt 2021	-2 094 000	
		-4 622 764

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.2021: 2,15% løpetid 30 år

Opprinnelig, 2013	-8 550 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 150 012	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	196 644	
Nedbetalt tidligere, IN	2 005 854	

Nedbetalt i år, IN	0
	-5 197 490
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 820 254

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

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 820 254
Bregnede IN-forpliktelser	1 593 089
TOTALT	11 413 343

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

Bygninger	954 197
Tomt	82 973
TOTALT	1 037 170

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Karina Thonander Hamnergata 18 A.

Annen informasjon om aksjeselskapet

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. Informasjon som ikke er lovpålagt å kommunisere per post, vil bli delt enten via Vibbo eller selskapets Facebook-side. Styret oppfordrer derfor de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon til å fjerne reservasjonen for å få tilsendt nyttig informasjon.

Facebook

Styret benytter selskapets Facebook-side (Hamnergata 18 på Sagene) aktivt til løpende informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester fra ISS Facility Service ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapets fellesområder.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med ABO Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Boligaksjeselskapet har parkeringsplasser som fordeles etter førstemann til mølla prinsippet. Parkeringsbevis utstedes av styret, og det tilhører ett parkeringsbevis per leilighet. Parkeringsbevis skal kun benyttes av beboere eller for deres korttidsbesøk, og skal ikke leies ut.

Nøkler/skilt

Hovednøkler og ringeklokke/postkasse-skilt kan bestilles hos styret.

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.

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.

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 vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31. mai og 30. november** 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.

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.

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

2022	Bytte av heis	Heis i oppgang A skiftes. Antas ferdigstilt i slutten av mai 2022
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 Noe fasaderehabilitering
2003 - 2003	Opprusting av fyrrom.	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 2022

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 1.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.06.22

Selskapsnummer: 5986 **Selskapsnavn:** AS Hammergata Byggeselskap

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marianne Ness Johnsen og Stine Solberg Reiersen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Karina Thonander

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.