



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST HANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 465 012	6 451 488
Sum inntekter		6 465 012	6 451 488
Kostnader			
Lønnskostnad		487 515	400 654
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 497	12 767
Annen driftskostnad		6 130 070	15 061 751
Sum kostnader		6 628 082	15 475 172
Driftsresultat		-163 070	-9 023 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 469	52 990
Sum finansinntekter		99 469	52 990
Annen finanskostnad		1 721 024	887 564
Sum finanskostnader		1 721 024	887 564
Netto finans		-1 621 555	-834 574
Resultat før skattekostnad		-1 784 624	-9 858 258
Årsresultat		-1 784 624	-9 858 258
Totalresultat		-1 784 624	-9 858 258
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 784 624	-9 858 258
Sum overføringer og disponeringer		-1 784 624	-9 858 258



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		48 930 427	48 930 427
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 913	23 410
Sum varige driftsmidler		48 943 340	48 953 837
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		156 966	109 899
Sum finansielle anleggsmidler		156 966	109 899
Sum anleggsmidler		49 100 306	49 063 736
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		140 844	147 378
Sum fordringer		140 844	147 378
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 855 046	3 308 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 855 046	3 308 512
Sum omløpsmidler		2 995 890	3 455 890
SUM EIENDELER		52 096 196	52 519 626



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			647 871
Udekket tap		1 136 753	
Sum opptjent egenkapital		-1 136 753	647 871
Sum egenkapital		-1 126 553	658 071
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 757 300	34 614 917
Øvrig langsiktig gjeld		17 064 184	17 020 442
Sum annen langsiktig gjeld		52 821 484	51 635 359
Sum langsiktig gjeld		52 821 484	51 635 359
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		237 250	7 360
Leverandørgjeld		124 066	186 121
Skyldige offentlige avgifter		18 102	13 441
Annen kortsiktig gjeld		21 847	19 273
Sum kortsiktig gjeld		401 265	226 195
Sum gjeld		53 222 749	51 861 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 096 196	52 519 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370997

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST HANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 465 012	6 451 488
Sum inntekter		6 465 012	6 451 488
Kostnader			
Lønnskostnad		487 515	400 654
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 497	12 767
Annen driftskostnad		6 130 070	15 061 751
Sum kostnader		6 628 082	15 475 172
Driftsresultat		-163 070	-9 023 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		99 469	52 990
Sum finansinntekter		99 469	52 990
Annen finanskostnad		1 721 024	887 564
Sum finanskostnader		1 721 024	887 564
Netto finans		-1 621 555	-834 574
Resultat før skattekostnad		-1 784 624	-9 858 258
Årsresultat		-1 784 624	-9 858 258
Totalresultat		-1 784 624	-9 858 258
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 784 624	-9 858 258
Sum overføringer og disponeringer		-1 784 624	-9 858 258



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

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		48 930 427	48 930 427
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 913	23 410
Sum varige driftsmidler		48 943 340	48 953 837
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		156 966	109 899
Sum finansielle anleggsmidler		156 966	109 899
Sum anleggsmidler		49 100 306	49 063 736
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		140 844	147 378
Sum fordringer		140 844	147 378
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 855 046	3 308 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 855 046	3 308 512
Sum omløpsmidler		2 995 890	3 455 890
SUM EIENDELER		52 096 196	52 519 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200



Sum innskutt egenkapital	10 200	10 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		647 871
Udekket tap	1 136 753	
Sum opptjent egenkapital	-1 136 753	647 871
Sum egenkapital	-1 126 553	658 071
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	35 757 300	34 614 917
Øvrig langsiktig gjeld	17 064 184	17 020 442
Sum annen langsiktig gjeld	52 821 484	51 635 359
Sum langsiktig gjeld	52 821 484	51 635 359
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	237 250	7 360
Leverandørgjeld	124 066	186 121
Skyldige offentlige avgifter	18 102	13 441
Annen kortsiktig gjeld	21 847	19 273
Sum kortsiktig gjeld	401 265	226 195
Sum gjeld	53 222 749	51 861 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 096 196	52 519 626



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3553

St Hansfjellet Borettslag



Velkommen til årsmøte i St Hansfjellet Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:00, St. Hansstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkommende forslag
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i St Hansfjellet Borettslag



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Roar Nilsen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Obos v/Siri Jordal Iversen foreslått. Protokollvitner velges av generalforsamlingen.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 3553 Årsrapport.pdf

Sak 6

Innkommende forslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ingen innkommende forslag

Forslag til vedtak
Ingen vedtak



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 198 750.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 198 750.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Roar Nilsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mette Fjerdingsby
- Toril Tangen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Asle Holmeide
- Glenn Olsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ivar Stokke
- Jan Peter Michelsen
- Svein Normann Kristiansen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Toril Tangen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mona Therese Johannesen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Roar Nilsen (2023-2024)	Oredalsveien 137
Nestleder	Toril Tangen (2022-2024)	Frøyas Gate 68
Styremedlem	Mette Fjerdingsby (2022-2024)	Frøyas Gate 8
Styremedlem	Mona Therese Johannessen (2023-2025)	Frøyas Gate 50
Styremedlem	Øivin Larsen (2023-2025)	Frøyas Gate 78
Varamedlem	Andreas Ek	Frøyas Gate 76
Varamedlem	Dag Asle Holmeide	Frøyas Gate 64

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Toril Tangen Frøyas Gate 68

Varadelegert

Mona Therese Johannessen Frøyas Gate 50

Valgkomiteen

Svein Normann Kristiansen	Frøyas Gate 58
Jan Peter Michelsen	Frøyas Gate 76
Ivar Stokke	Frøyas Gate 24

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om St Hansfjellet Borettslag

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter.

St Hansfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950016884, og ligger i Fredrikstad kommune med gnr. 300 og bnr. 1427

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

St Hansfjellet Borettslag har en ansatt vaktmester og to assistenter.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeide

Det har vært gjennomført 10 styremøter fra sist generalforsamling. Det har vært behandlet mange saker og løst små og store oppgaver.

St. Hansstua har hadde behov for litt justert oppussing, malingen fra sist oppussing hadde sprukket litt i overganger mellom panelene. Dette arbeidet ble utført på dugnad, vi takker de som deltok.

Det nye ventilasjonsanlegget i blokkene har hatt noe ustabilitet et par ganger også denne vinteren. Sprengkulden forårsaker dette problemet, det arbeides med å finne en løsning på problemet. Bravida er på saken.

Det er utført en del rehabiliteringsarbeidet også dette året.

Det er utbedret korrosjonsskader på enkelte verandaer i blokkene. Det gjenstår noen med mindre skader, det er ikke bestemt når disse utbedres. Ifølge konsulent i Rambøll kan dette utsettes en tid.

Verandaene på rekkehusene er nå ferdig rehabilitert, det er skiftet rekkverk, gulvbord og det er utbedret at bæringen nå ikke går inn i bygningskroppen for å forhindre ytterligere vannskader. Flere av eierne bestilte også tilleggsoppdrag for å pynte på plattinger i 1. et både foran og bak sin leilighet.

Begge prosjektene ble gjennomført innenfor budsjettammen. Det ble avdekket feil på enkelte utgangsdører mens arbeidet pågikk, de er skiftet ut.

Det har kommet et par søknader om rehabilitering av bad også dette året. Det er viktig at alle søker om dette og får bistand av konsulent som styret fremskaffer slik at arbeidet utføres forskriftsmessig og ikke skader felles konstruksjonen. Om et arbeide ikke utføres forskriftsmessig er andelseier ansvarlig for eventuelle følgeskader.

Det har pågått et arbeide med å optimalisere arbeidet med brannsikkerhet. Det har dette året blitt inngått avtale med Norsk Brannvern. Har nå totalansvar for brannsikkerhet både inne i leiligheter og i fellesområder.

Norsk Brannvern har gjennomført kontroll av fellesområder, der er det iverksatt utbedringer på slukkeområdet. Det er plassert ut slukkeapparater som skal supplere brannslangene som i noen tilfeller er utgått på dato og mens andre snart er det.

De gamle brannslangene vil bestå som en ekstra sikkerhet.

De har byttet ut en del røykvarslere i fellesområder og kontrollert brannvarslingsanlegget i parkeringskjelleren.

Det er også gjennomført kontroll i de fleste leilighetenes. Det ble avdekket en del feil på røykvarslere og at mange hadde for få. Det ble også byttet ut en del slukkeapparater.

Mye av det er installert. Det gjenstår fortsatt noe utstyr som skal skiftes.

Det er heller ikke frivillig hvor mange røykvarslere det skal være per leilighet. Om Norsk Brannvern sier at det skal suppleres, så kan beboer ikke nekte at de setter opp ny.

Mange har ikke vært hjemme når montør skulle installere eller supplere utstyr.

Gi beskjed om aktuell dato ikke passer når slik info kommer.



Det er også noen gjenstående leiligheter som Norsk Brannvern ikke har kommet inn i. Det er ikke frivillig å ikke slippe Norsk Brannvern inn for kontroll. Det gjøres et nytt forsøk på å få kontrollert de siste.

Det har blitt gjennomført en total brannsikkerhetsrapport dette året. Det er avdekket områder som må utbedres de nærmeste årene. I rapporten står det hvor lang tid borettslaget har på de ulike avvikene.

Røyklukene skal utbedres først, dette arbeidet vil gjennomføres første halvår i 2024

Siste halvdel av 2023, ble det avdekket nye vannlekkasjer i fasaden og kondensproblemer som har skapt problemer i enkelte leiligheter. Slike skader er ofte kostbare å utbedre. Arbeidet på den ene saken ble startet sen høstes, men kulden satte en stopper for det videre arbeidet. Det krevdes varmegrader i forbindelse med noe av arbeidet.

Den ene saken var tenkt kostnadsført i 2023, da arbeidet da egentlig skulle vært ferdig. Arbeidets omfang med tilhørende kostnader var ikke kjent da budsjettet ble lagt for 2024. Den siste saken med kondensproblemer var omfanget ikke kjent før budsjettmøtet. Det ligger dermed ingen slike kostnader i budsjettet for 2024.

Under budsjettforhandlingene ble økonomien gjennomgått. Det ble utarbeidet et budsjett som medfører at felleshusleien i 2024 øker med 10%. Det dekker ikke alle kostnader, det brukes noe av borettslagets kapital slik at det blir negativ kontantstrøm.

Styret følger den økonomiske situasjonen nøye, spesielt pga de ukjente kostnadene til vannskader. Det gjennomføres avdragsfrihet på lånet en periode for å ikke presse likviditeten, pga. de store investeringene.. Det kreves en arbeidskapital for et borettslag av en slik størrelse.

Styret håper at de høye prisøkningene vi har sett de siste to åra begynner å normalisere seg.

Det har ikke vært større vannlekkasjer i rørsystemer dette året inne i leilighetene.. Det oppfordres fortsatt til at alle følger nøye med på alle rør og kraner inne i leilighetene og gir beskjed til styret om det antas at det kan bli skader. Hver gang det brukes forsikring til å rette opp i skader, vil forsikringspremien økes.

Det er pga. alle slike lekkasjer de siste årene ikke mulig å be om reforhandlet lavere forsikringspremie. Det kreves flere år uten bruk av forsikringen for å få til redusert premie.

Det ble gjort en endring på vaktmester oppgaver dette året. Ivar Stokke ønsket å trappe ned og kun utføre enkelte oppgaver som klipping av trær. Vi takker Ivar Stokke for all den innsatsen han har lagt ned i mange år for borettslaget.

Vi var heldige med å få inn Glenn Olsen som ny hovedvaktmester. Han har sitt virke på dagen med tilsvarende oppgaver.

Dere kan ringe vaktmester eller sende SMS mellom 1500 og 2000 på hverdager., eller sende epost som besvares i løpet av et døgn.

Er det kritiske saker som f.eks. vannlekkasje tar dere umiddelbar kontakt med Glenn eller styreleder på telefon 93081139

Glenn Olsen kan kontaktes på telefon 411 58 316 eller på mail vaktmesterkontakt@gmail.com



St Hansfjellet Borettslag

Garasjeporten må stadig justeres og repareres når den går opp og ned så mange ganger om dagen. Det siste året har den vært justert to ganger og det har byttet noen slidedeler. Det er dessverre slik man må forvente også fremover.

Det ble gjennomført grøt-fest også dette året, det var noe lavere deltagelse. Den vanskelige vinteren med glatt føre var nok årsaken.

Ladeanlegget for elbil får stadig nye brukere. Ta kontakt med styreleder om flere ønsker tilgang til dette. Det er utført en endring på hvordan bruk av strøm avregnes. Det er nå gått over til sanntidsavregning direkte for bruker mot Elaway. Fordelen er at de som skal lade kan optimalisere ladingen til de tider på døgnet det strømprisen er lavest.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til større vedlikeholdsarbeid som ble lavere enn budsjettet (Gjelder verandaer med korrosjon og verandaprojekt på rekkehusene). Det skulle vært bokført kostnader til et vedlikeholdsprosjekt ble utsatt grunnet kulde. Kostnaden kommer da i 2024 isteden.

Energikostnader endte ca. kr. 150 000 lavere enn budsjettet, men kommunale avgifter forløp seg til ca. kr. 96 000 høyere enn budsjett for 2023. Fredrikstad Kommune økte sine avgifter vesentlig mer enn konsumprisindeksen uten forhåndsvarsel. Budsjettet var lagt når kommunen kom med informasjon om økningen

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere renteoppganger enn forutsett. Vi håper at det verste er over angående de store renteøkningene.

Tv og Internett kostnadene har gått ned i forhold til budsjettet, årsaken er reforhandling som medførte lavere kostnader.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



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

Det er budsjettet med kostnader til ordinært drift og vedlikehold i 2024. Summen som er avsatt er dessverre for lav, årsaken er uforutsette store vedlikeholdskostnader som ikke var kjent når budsjettet ble utarbeidet

Kommunale avgifter

Budsjettet for kommunale avgifter er for lavt. Fredrikstad Kommune har nok en gang økt med mye mere enn konsumprisindeksen. Dette varselet kom etter at budsjettet ble lagt. Fredrikstad kommune har for neste år varslet at det da vil kun komme en økning i størrelses orden konsumprisindeksen..

Energikostnader

Energiprisene har hatt en betydelig økning de siste årene. Det er budsjettet med det samme som i budsjettet for 2023.

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. Det er sannsynligvis budsjettet for mye, vi ser en økning i strømforbruket de første månedene.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St Hansfjellet Borettslag. Det er budsjettet med en økning tilsvarende 7% for 2024.

Lån

St Hansfjellet Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med nominell rente 5,6% pr 31.12.23.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret ble justert med 3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i St Hansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St Hansfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



ST HANSFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 016 884, KUNDENR. 3553

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 229 694	2 087 637	3 229 694	2 594 625
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 784 624	-9 858 258	-2 383 394	224 420
Tilbakeføring av avskrivning	14 10 497	12 767	13 411	13 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 2 000 000	8 000 000	2 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -857 617	-1 011 905	-977 000	-801 000
Innsk. øremerk. Bankkto	-3 325	-547	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-635 069	-2 857 943	-1 346 983	-563 580
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 594 625	-770 306	1 882 711	2 031 045
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 995 890	3 455 890		
Kortsiktig gjeld	-401 265	-226 195		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 594 625	3 229 695		



ST HANSFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 950 016 884, KUNDENR. 3553

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 398 916	6 400 066	6 401 000	6 982 000
Ladeinntekter EL-bil		52 696	31 122	25 000	35 000
Andre inntekter	3	13 400	20 300	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 465 012	6 451 488	6 436 000	7 027 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-260 015	-223 654	-250 487	-273 000
Styrehonorar	5	-187 500	-170 000	-183 500	-198 750
Avskrivninger	14	-10 497	-12 767	-13 411	-13 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-6 750	-9 462	-9 000
Andre honorarer		-40 000	-7 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-229 705	-229 705	-241 190	-242 000
Konsulenthonorar	7	-7 216	-18 120	-10 000	-7 000
Kontingenter		-20 400	-20 400	-20 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-2 807 118	-11 766 522	-3 355 000	-455 000
Forsikringer		-384 174	-344 465	-348 840	-409 810
Kommunale avgifter	9	-1 417 067	-1 223 340	-1 320 994	-1 560 320
Energi/fyring		-494 363	-606 742	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-468 998	-510 130	-507 000	-569 240
Andre driftskostnader	10	-292 904	-335 577	-309 510	-308 460
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 628 082	-15 475 172	-7 219 394	-4 716 580
DRIFTSRESULTAT		-163 070	-9 023 684	-783 394	2 310 420
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	99 469	52 990	43 000	40 000
Finanskostnader	12	-1 721 024	-887 564	-1 643 000	-2 126 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 621 555	-834 574	-1 600 000	-2 086 000
ÅRSRESULTAT		-1 784 624	-9 858 258	-2 383 394	224 420
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-647 871	-9 858 258		
Udekket tap		-1 136 753	0		



St Hansfjellet Borettslag

ST HANSFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 950 016 884, KUNDENR. 3553

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 719 827	48 719 827
Tomt		210 600	210 600
Andre varige driftsmidler	14	12 913	23 410
Miljøbankkonto, øremerket		156 966	109 899
SUM ANLEGGSMIDLER		49 100 306	49 063 736
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		138 171	116 912
Andre kortsiktige fordringer	15	2 673	30 466
Driftskonto OBOS-banken		1 010 138	1 506 414
Driftskonto OBOS-banken II		7 077	14 825
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 750	7 315
Sparekonto OBOS-banken		1 828 081	1 779 959
SUM OMLØPSMIDLER		2 995 890	3 455 890
SUM EIENDELER		52 096 196	52 519 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Opptjent egenkapital		0	647 871
Udekket tap	16	-1 136 753	0
SUM EGENKAPITAL		-1 126 553	658 071
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	35 757 300	34 614 917
Borettsinnskudd	18	16 911 090	16 911 090
Avsetning bomiljøtiltak	19	153 094	109 352
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 821 484	51 635 359



St Hansfjellet Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		124 066	186 121
Skyldige offentlige avgifter	20	18 102	13 441
Påløpte renter		173 647	7 360
Påløpte avdrag		63 603	0
Annen kortsiktig gjeld	21	21 847	19 273
SUM KORTSIKTIG GJELD		401 265	226 195

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	22	55 135 000	55 135 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.03.2024
Styret i St Hansfjellet Borettslag

Tom Roar Nilsen/s/ Mette Fjerdingsby/s/ Mona T. Johannessen/s/

Øivin Larsen/s/ Toril Tangen/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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 808 504
Akto strøm	436 332
Trappevask	137 280
Strøm motorvarmere	12 000
Diverse	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 398 916

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lokale-/lagerleie	11 900
RENHOL	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	13 400



St Hansfjellet Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-177 921
Påløpte feriepenger	-21 847
Arbeidsgiveravgift	-60 247
SUM PERSONALKOSTNADER	-260 015

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 187 500.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 216
SUM KONSULENTHONORAR	-7 216

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

908- Rambøll: prosjektledelse	-119 126
941- Backe Østfold: rep terrasser	-465 742
967- Halden Tømrefirma: renovering terrasser	-1 780 588
997- Refusjoner	-39 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 404 456

Drift/vedlikehold bygninger	-12 383
Drift/vedlikehold VVS	-50 508
Drift/vedlikehold elektro	-83 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 101
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 226
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 597
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 755
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 110
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-568

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 807 118

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



St Hansfjellet Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-432 848
Kommunale avgifter	-984 219
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 417 067

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 602
Verktøy og redskaper	-6 596
Driftsmateriell	-1 451
Lyspærer og sikringer	-403
Vaktmestertjenester	-115 565
Vakthold	-11 512
Renhold ved firmaer	-134 750
Andre fremmede tjenester	-2 267
Kopieringsmaterieill	-845
Trykksaker	-2 341
Andre kontorkostnader	-1 070
Telefon, annet	-430
Porto	-520
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 158
Bank- og kortgebyr	-2 984
Velferdskostnader	-7 411
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-292 904

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 671
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 447
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 706
Andre renteinntekter	645
SUM FINANSINNTEKTER	99 469

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 721 024
SUM FINANSKOSTNADER	-1 721 024



St Hansfjellet Borettslag

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	43 501 353	
Rehabilitering 2004/2005	4 900 435	
Innrednings ST.Hansstua	318 039	
SUM BYGNINGER	48 719 827	

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.300/bnr.1427

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2014	27 000	
Avskrevet tidligere	-23 175	
Avskrevet i år	-2 700	1 125
Diverse utstyr		
Tilgang 2011	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 125	
		1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2014	33 800	
Avskrevet tidligere	-30 420	
Avskrevet i år	-3 379	1
Brannvernustyr		
Tilgang 2005	213 270	
Avskrevet tidligere	-213 269	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	32 875	
Avskrevet tidligere	-17 805	
Avskrevet i år	-3 287	11 783
TV ANLEGG		
Tilgang 2008	118 168	
Avskrevet tidligere	-117 036	
Avskrevet i år	-1 131	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		12 913
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-10 497



St Hansfjellet Borettslag

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 673
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 673

NOTE: 16

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,53 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-23 818 952
Økning i 2022	-12 000 000
Økning i år	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 204 035
Nedbetalt i år	857 617
	-35 757 300
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-35 757 300

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-16 911 090
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-16 911 090
----------------------------	--------------------

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-153 094
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-153 094
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 870
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 232
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-18 102
---	----------------



St Hansfjellet Borettslag

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-21 847
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-21 847

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 911 090
Pantelån	35 757 300
Påløpte avdrag	63 603
TOTALT	52 731 993

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

Bygninger	48 719 827
Tomt	210 600
TOTALT	48 930 427



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78961975. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Vedlikehold av verandaer på rekkehusene, nytt gulv, rekkverk og annet	
2021-2022	Nytt tak på alle bygninger. etterisolering og nytt ventilasjonsanlegg	
2018 - 2018	Overlys	Nye overlys
2017 - 2017	Nye dører	Utskifting av dører
2016 - 2016	Maling av rekkehus	
2015 - 2015	Oppgradering av alle sikringsskap	Arbeidet starter sensommer/høst 2015.
2012 - 2012	Generell rehabilitering	Nye vinduer i alle bygninger. Nye dører på balkongene og verandaene. Disse veggene har også fått 10 cm. ekstra isolering. Eks gavlvegger på rekkehusene har fått 10 cm. ekstra isolasjon og nytt panel. Balkongene på blokkene har fått nytt glassrekkverk. Inngangspartiene til blokkene er pusset opp. Likeså er alle entredørene i rekkehusene skiftet ut med nye. Montert nytt sålebensbeslag i første etasje gårdsrom, blokkene. Murskader er reparert og fasadene er nymalte. Lufteventiler er satt inn i rekkehusene (p.g.a. radon). Nye postkasser.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 3553 Selskapsnavn: St Hansfjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____







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.