



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 509 198
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 148 493	1 095 363
Sum inntekter		1 148 493	1 095 363
Kostnader			
Lønnskostnad		56 045	33 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 337	30 337
Annen driftskostnad		2 375 586	597 530
Sum kostnader		2 461 968	660 897
Driftsresultat		-1 313 475	434 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 039	2 248
Sum finansinntekter		1 039	2 248
Annen finanskostnad		51 314	24 014
Sum finanskostnader		51 314	24 014
Netto finans		-50 275	-21 766
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 363 750	412 700
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 363 750	412 700
Årsresultat		-1 363 750	412 700
Totalresultat		-1 363 750	412 700
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 363 750	412 700
Sum overføringer og disponeringer		-1 363 750	412 700



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		543 659	543 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		204 779	235 116
Sum varige driftsmidler		748 438	778 775
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		748 438	778 775
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 870	24 988
Sum fordringer		25 870	24 988
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		840 389	843 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		840 389	843 957
Sum omløpsmidler		866 259	868 944
SUM EIENDELER		1 614 697	1 647 719

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 000	15 000
Sum innskutt egenkapital		15 000	15 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			550 663
Udekket tap		813 087	
Sum opptjent egenkapital		-813 087	550 663
Sum egenkapital		-798 087	565 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 840 149	523 522
Øvrig langsiktig gjeld		538 020	538 020
Sum annen langsiktig gjeld		2 378 169	1 061 542
Sum langsiktig gjeld		2 378 169	1 061 542
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		353	93
Leverandørgjeld		6 020	6 574
Skyldige offentlige avgifter		300	
Annen kortsiktig gjeld		27 942	13 847
Sum kortsiktig gjeld		34 615	20 514
Sum gjeld		2 412 784	1 082 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 614 697	1 647 719



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207853

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 509 198
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 950 509 198
SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 148 493	1 095 363
Sum inntekter		1 148 493	1 095 363
Kostnader			
Lønnskostnad		56 045	33 030
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 337	30 337
Annen driftskostnad		2 375 586	597 530
Sum kostnader		2 461 968	660 897
Driftsresultat		-1 313 475	434 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 039	2 248
Sum finansinntekter		1 039	2 248
Annen finanskostnad		51 314	24 014
Sum finanskostnader		51 314	24 014
Netto finans		-50 275	-21 766
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 363 750	412 700
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 363 750	412 700
Årsresultat		-1 363 750	412 700
Totalresultat		-1 363 750	412 700
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 363 750	412 700
Sum overføringer og disponeringer		-1 363 750	412 700



Organisasjonsnr: 950 509 198
SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		543 659	543 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		204 779	235 116
Sum varige driftsmidler		748 438	778 775
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		748 438	778 775
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 870	24 988
Sum fordringer		25 870	24 988
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		840 389	843 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		840 389	843 957
Sum omløpsmidler		866 259	868 944
SUM EIENDELER		1 614 697	1 647 719
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 000	15 000
Sum innskutt egenkapital		15 000	15 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		550 663
Udekket tap	813 087	
Sum opptjent egenkapital	-813 087	550 663
Sum egenkapital	-798 087	565 663
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 840 149	523 522
Øvrig langsiktig gjeld	538 020	538 020
Sum annen langsiktig gjeld	2 378 169	1 061 542
Sum langsiktig gjeld	2 378 169	1 061 542
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	353	93
Leverandørgjeld	6 020	6 574
Skyldige offentlige avgifter	300	
Annen kortsiktig gjeld	27 942	13 847
Sum kortsiktig gjeld	34 615	20 514
Sum gjeld	2 412 784	1 082 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 614 697	1 647 719



Organisasjonsnr: 950 509 198
SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0402 St.Hansfjellet Tomteselskap Sa





Til seksjonseierne i St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

**Velkommen til årsmøte, 5. April 2022 kl. 18.00 i seniorsenteret, Haugerud.
Adresse: Hagapynten 38 C, 0673 Oslo.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte St.Hansfjellet Tomteselskap Sa det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i St.Hansfjellet Tomteselskap Sa
avholdes 5. April 2022 kl. 18.00 i seniorsenteret, Haugerud.

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utbedring av internett
 - B) Internett inn i, eller TV ut av fellesutgiftene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år som erstatning for en som trekker seg
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Oslo, 08.03.22.2022

Styret i St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

Magnus Liljeblad /s/ Maja Elman Holmeng /s/ Hilde Mikalsen /s/
Sherina Isabelle Pettersen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Styret inviterer til beboermøte når Generalforsamlingen er slutt.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Liljeblad	Larsbråtveien 58
Styremedlem	Maja Elman Holmeng	Larsbråtveien 64
Styremedlem	Hilde Mikalsen	Larsbråtveien 62
Styremedlem	Sherina Isabelle Pettersen	Larsbråtveien 96
Varamedlem	Gunvor Aasbø	Larsbråtveien 88
Varamedlem	Øyvind Horsberg	Larsbråtveien 82

Valgkomiteen

Jon-Terje Bekken	Larsbråtveien 92
Line Lia Slaatsveen	Larsbråtveien 60

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

Sameiet består av 30 seksjoner, fordelt på 5 bygninger

St.Hansfjellet Tomteselskap Sa er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950509198, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse: Larsbråtveien 40-98.

Gårds- og bruksnummer:

141	127	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198
199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216	217	218	242	243	244	

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

St.Hansfjellet Tomteselskap Sa 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. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 2021-2022

Styret har i perioden fra generalforsamlingen til nå hatt 7stk styremøter både digitale møter og fysiske møter.

Det er i perioden blitt avholdt 2 stk. dugnader. Den på våren ble avholdt iht. gjeldende restriksjoner for Covid -19. Høstdugnaden ble avholdt som en normal dugnad der oppslutningen var veldig bra, hvilket tyder på at folk ønsket å treffe sine naboer igjen etter lang tid med restriksjoner.

Vedrørende vedlikehold ble rehabilitering av midtgang og trapper startet opp på våren og avsluttet i august. I forbindelse med at snøen kom i vinter viste det seg at en slynge på varmekablene ikke virket. Etter besøk fra spesialfirma kunne det konstateres et brudd i kabel årsaket av Elvia da de byttet lokk på trekkekum. Det er startet sak mot Elvia for dette.

Det har i tillegg vært en vannskade hos en beboer og sameiet sitt forsikringsbolag ble involvert. I den forbindelse ble tak kontrollert uten å finne noen lekkasje.

Styret har i perioden overtatt arbeidet med fakturering av elbilladingen. Dette er blitt noe mere automatisert takket være godt arbeid fra en beboer. Styret har fortsatt den nå halvautomatiske løsningen, men ser samtidig på løsninger fra bedrift som tar seg av alt arbeid inklusive fakturering. Dette koster noe mer for hver beboer som har elbillading men forenkler styret sitt arbeid. Dette vil det bli tatt en beslutning på i løpet av våren.

På våren ble gresset klippet som normalt men da vi mottok den første fakturaen gikk den ikke å betale grunnet at bedriften var gått konkurs. Dette ble løst med at sameiet skrev en arbeidskontrakt direkte med vedkommende og han utførte jobben sesongen ut. Etter sesongen takket han dog for seg og ønsket ikke en forlengning av kontrakten. Styret jobber nå for å finne en ny løsning til våren.

Norsk brannvern gjennomførte i januar en Covid-19 tilpasset brannsyn i hele sameiet. Styret har etterpå sendt ut melding til beboere med mangler og bedt om beskjed når ting er blitt rettet opp.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Sameiet 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 1 148 493,-.

Dette er omtrent som budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av el-bil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 461 968,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble brukt ca. kr 350 000,- mindre enn budsjettet på betongrehabilitering.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 363 750,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 831 644,-.

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 kr 104 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % 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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 15 000,- mer i energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 700,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St.Hansfjellet Tomteselskap Sa.

Lån

St.Hansfjellet Tomteselskap Sa har 2 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er justert iht. avtale.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. Styret regner med å måtte øke felleskostnadene noe iløpet av 2022 pga. økte kostnader til drift og vedlikehold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sankthansfjellet Tomteselskap SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sankthansfjellet Tomteselskap SAs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sankthansfjellet Tomteselskap SA



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 10. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA ORG.NR. 950 509 198, KUNDENR. 402

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 122 000	1 080 000	1 080 000	1 152 000
Andre inntekter	3	26 493	15 363	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 148 493	1 095 363	1 090 000	1 162 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 045	-3 030	-4 000	-60 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-30 337	-30 337	0	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 420	-4 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-65 600	-64 000	-66 000	-67 000
Konsulenthonorar	7	-98 282	-21 431	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 760 239	-78 139	-2 189 000	-104 000
Forsikringer		-153 526	-147 572	-154 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-98 994	-98 014	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-50 757	-26 997	-50 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 950	-98 280	-105 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-42 818	-58 973	-84 500	-39 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 461 968	-660 897	-2 827 500	-795 500
DRIFTSRESULTAT		-1 313 475	434 466	-1 737 500	366 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 039	2 248	0	0
Finanskostnader	12	-51 314	-24 014	-14 000	-59 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-50 275	-21 766	-14 000	-59 000
ÅRSRESULTAT		-1 363 750	412 700	-1 751 500	307 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	412 700		
Fra opptjent egenkapital		-550 663	0		
Udekket tap		-813 087	0		



SANKTHANSFJELLET TOMTESELSKAP SA ORG.NR. 950 509 198, KUNDENR. 402

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		543 659	543 659
Andre varige driftsmidler	13	204 779	235 116
SUM ANLEGGSMIDLER		748 438	778 775
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		25 870	24 988
Driftskonto OBOS-banken		433 507	437 954
Sparekonto OBOS-banken		406 882	406 002
SUM OMLØPSMIDLER		866 259	868 944
SUM EIENDELER		1 614 697	1 647 719
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 500		15 000	15 000
Opptjent egenkapital		0	550 663
Udekket tap	14	-813 087	0
SUM EGENKAPITAL		-798 087	565 663
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 840 149	523 522
Annen langsiktig gjeld	16	538 020	538 020
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 378 169	1 061 542
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 911	9 000
Leverandørgjeld		6 020	6 574
Skyldige offentlige avgifter	17	300	0
Påløpte renter		353	93
Annen kortsiktig gjeld	18	12 031	4 847
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 615	20 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 614 697	1 647 719



12

St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 08.03.2022

Styret i Sankthansfjellet Tomteselskap SA

Magnus Liljeblad /s/

Maja Elman Holmeng /s/

Hilde Mikalsen /s/

Sherina Isabelle Pettersen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	906 000
Ytre Vedlikehold	216 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 122 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	26 493
SUM ANDRE INNETEKTER	26 493

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 995
Påløpte feriepenger	-2 124
Arbeidsgiveravgift	-6 926
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 045

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 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 288
OBOS Prosjekt AS	-91 193
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 802
SUM KONSULENTHONORAR	-98 282

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VIKING ENTREPRENØR AS	-1 727 946
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 727 946
Drift/vedlikehold bygninger	-9 110
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 171
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 171
Kostnader dugnader	-6 841
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 760 239

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-98 994
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-98 994

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-279
Snørydding	-31 640
Andre fremmede tjenester	-268
Trykksaker	-485



Andre kontorkostnader	-1 217
Telefon, annet	-2 985
Porto	-1 387
Bank- og kortgebyr	-2 853
Velferdskostnader	-1 703
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 818

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	880
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	159
SUM FINANSINNTEKTER	1 039

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 314
SUM FINANSKOSTNADER	-51 314

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

Tilgang 2018	303 375
Avskrevet tidligere	-68 259
Avskrevet i år	-30 337
	204 779
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	204 779

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-30 337
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	55 462	
		-1 544 538

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 476 478	
Nedbetalt i år	227 911	
		-295 611

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 840 149**

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tomtelån innbetalt fra beboerne **-538 020**

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-538 020**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift **-300**

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-300**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger **-2 124**

Purregebyr **-70**

Påløpte strømkostnader **-9 837**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-12 031**

Innkommne forslag**Forslag 1:****Forslagsstiller:** Stig M. Baugstø og Øystein Sande**Sak:** Utbedring av internet

Sankthansfjellet Tomteselskap har i dag en avtale med *Telia* der beboere kan kjøpe grunnabonnement for internett til 599/kr per måned. Produktet koster egentlig **749kr/mnd**, men vi får litt avslag på prisen siden vi har TV gjennom fellesutgiftene.

Grunnabonnementet gir en nedlastningshastighet på *100Mbit/s* og opplastningshastighet på *10Mbit/s*. Om forslagstillere har tolket nettsiden til *Telia* riktig, så tilsier dette at tomteselskapet får internett levert via hybridfiber. Det vil si at nettet leveres delvis over fiber og delvis over gammeldags kobber.

Forslagsstillerne opplever dagens avtale som umoderne og unødvendig dyr; Lite for pengene med andre ord. Vi betaler tilsvarende, om ikke mer, enn boliger med fibernet, og får samtidig et tregere og mer ustabil produkt.

Alternativer:

Forslagstillerne ønsker at styret undersøker mulighetene for å utbedre internettet til beboerne i sameiet. Det involverer følgende alternativer:

1. Oppgradering til full fiber.
2. Forhandle frem en rimeligere avtale med *Telia* eller ny leverandør.
3. Vi beholder nåværende tjeneste.

Styrets innstilling: Vi støtter forslag nr. 1 avhengig av kostnadsbilde.

Forslag 2:**Forslagsstillere:** Øystein Sande & Stig M. Baugstø**Sak:** Internett inn i, eller TV ut av fellesutgiftene

Forslagsstillerne opplever det som uvanlig og urettferdig at grunnabonnement på TV er inkludert i fellesutgiftene, mens grunnabonnement for internett er utenfor og må kjøpes individuelt. Relatert til forslag 1 er det grunn til å tro at alle beboere vil få rimeligere internettabonnement om det forhandles inn i en kombinert TV- og internettpakke med leverandør, og således inkluderes i fellesutgiftene.

Forslagstillerne ønsker dermed at det stemmes over følgende alternativ.

1. Internett inkluderes inn i fellesutgifter. Likt TV i dag.
2. TV tas ut av fellesutgifter og blir individuelt. Likt internett i dag.
3. Vi beholder dagens ordning

Styrets innstilling: Styret ber om at avstemning om forslag 2 utsettes til det foreligger en eventuell utredning på forslag 1.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Runa Isabel Øidvin Sletten Larsbråtveien 90

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Magnus Liljeblad Larsbråtveien 58

Maja Elman Holmeng Larsbråtveien 64

Hilde Mikalsen Larsbråtveien 62

Sherina Isabelle Pettersen (ønsker å trekke seg)

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Per Olav Løvdal Larsbråtveien 50

2. Thale Sande Stub Larsbråtveien 42

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Marte Sørgerd Saltnes Larsbråtveien 86

Gunvor Aasbø Larsbråtveien 88

I valgkomiteen for St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

Jon-Terje Bekken
Line Lia Slaatsveen



Annen informasjon om selskapet

Styret

Styret har e-post: sthansfjelletas@styrerommet.no

Vibbo

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6658977. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Selskapet 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Skiftet varmekabler i søndre og nordre trapp	Lagt nytt toppdekke i trapper og midtgang. Skiftet elskap ved begge trappene.
2020	Tømming av overvannskummer	Vi fikk gjennomført en inspeksjon og tømming av overvannskummene på sameiets eiendom. Med unntak av kummene bak de 2 bakre rekkene ble alle kummene tømt. Vi ble anbefalt å gjøre dette hvert tredje år.
2019	Tilrettelegging for sykkelparkering i gammelt søppelskur	Startet opp arbeidene med nytt sykkelskur ved å fjerne frontveggen på gammelt søppelskur. Bygget ny støttemur bak sykkelskuret og frem til og langs oppkjørselen til tomteselskapet. Utbedret grøntområde bak sykkelskuret og opp mot oppkjørselen.
2018	Tilrettelegging av infrastruktur elbil	Tilrettelegging av infrastruktur elbil
2018	Opparbeidelse av søppelbrønner	
2018	Delvis fasaderehabilitering	Utskiftning av fasadebekledning etter behov.
2013 - 2013	Rehabilitering av terrasser og fasader	Styret har innhentet tilbud på rehabilitering av fasader, terrasser og prosjektledelse for tomteselskapet. For å finansiere prosjektet, vil det være nødvendig for tomteselskapet å ta opp et lån i forbindelse med rehabiliteringen. Denne rehabiliteringen har en kostnadsramme på ca. kr 2 500 000,-. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet med rehabilitering av terrasser og fasader innenfor den økonomisk ramme på kr 2 500 000,-, samt å ta opp et lån med en ramme på kr 2 000 000,-.
2010	Utskiftning av panel på fasadene	Ble det foretatt utskiftning av panel på fasadene.



2007	Ny p-plass, asfaltering, ny takpapp	Utvidelse med 2 nye p-plasser for gjesteparkering. Asfaltering av gang foran 86-98. Utskifting av takpapp, inkl. skifting av beslag på piper og gesims. Skiftet takrenner og nedløpsrør
2007 - 2009	Maling av fasader	2009 Maling av fasader på nordre fremre rekke 2008 Maling av fasader av søndre og midtre rekker 2007 Malt endevegger mot sør ved 56, 68, 70 og 98. Malt alle pussede hvite vegger og murer.
2006 - 2007	Bytte av dekke, nye varmekabler	Byttet av dekke i midtgangen og trapper. Utskifting av varmekabler i trapper. Nytt belegg på samtlige inngangstrapper
2005	Maling av garasjeporter	Alle garasjeporter med rammer er malt
2004	Oppgradering av el-anlegg, lekeplass	Fortsettelse oppgradering av el-anlegg Oppgradering av lekeplassen Undersiden av terrassen er malt på øvre rekke
2003	Opprydding av plen, oppstart el-anlegg	Opprydding av plen ved nedre rekke Oppgradering av el-anlegg
2002	Generelt utvendig vedlikehold	Småreparasjoner på taket. Skiftet råtne bord av utvendig panel. Malt alle yttervegger
2000	Asfaltering, nye garasjeporter	Asfaltering av parkeringsplassen Utskifting av samtlige garasjeporter Utskifting av panebord / yttervegger, fremre rekkehus
2000 - 2001	Reklamasjonsarbeider	Reklamasjonsarbeider / flislegging på terrasser i de tre fremre rekkehus Flislegging på terrasser i de to bakre rekkehus Utskifting og beising av rekkverk på terrasser
1999	Skiftet rekkverk og skillevegger	Skiftet rekkverk og skillevegger i de tre fremre rekkehus Flislegging på terrasser i de tre fremre rekkehus
1998	Skiftet og beiset trebord skillevegger	Skiftet og beiset trebord skillevegger terrasser i de to øvrige rekkehus
1997	Maling av yttervegger og "fjellrensk"	Maling av yttervegger og "fjellrensk"



0402 St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

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: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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