



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 711 572
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 408 091	1 406 565
Sum inntekter		1 408 091	1 406 565
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 107 672	1 205 607
Sum kostnader		1 148 748	1 246 683
Driftsresultat		259 343	159 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 988	7 805
Sum finansinntekter		24 988	7 805
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		24 988	7 805
Resultat før skattekostnad		284 331	167 687
Årsresultat		284 331	167 687
Totalresultat		284 331	167 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		284 331	167 687
Sum overføringer og disponeringer		284 331	167 687



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		41 319 945	41 319 945
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 659	74 659
Sum varige driftsmidler		41 394 604	41 394 604
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre fordringer		322 842	329 585
Sum finansielle anleggsmidler		334 842	341 585
Sum anleggsmidler		41 729 446	41 736 189
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 557	16 989
Sum fordringer		50 557	16 989
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 184 271	918 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 184 271	918 701
Sum omløpsmidler		1 234 828	935 690
SUM EIENDELER		42 964 274	42 671 879



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 078 392	12 794 061
Sum opptjent egenkapital		13 078 392	12 794 061
Sum egenkapital		13 080 792	12 796 461
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		29 818 164	29 833 730
Sum annen langsiktig gjeld		29 818 164	29 833 730
Sum langsiktig gjeld		29 818 164	29 833 730
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 383	20 944
Annen kortsiktig gjeld		18 935	20 744
Sum kortsiktig gjeld		65 318	41 688
Sum gjeld		29 883 482	29 875 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 964 274	42 671 879



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446570

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 711 572
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 976 711 572
ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 408 091	1 406 565
Sum inntekter		1 408 091	1 406 565
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 107 672	1 205 607
Sum kostnader		1 148 748	1 246 683
Driftsresultat		259 343	159 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 988	7 805
Sum finansinntekter		24 988	7 805
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		24 988	7 805
Resultat før skattekostnad		284 331	167 687
Årsresultat		284 331	167 687
Totalresultat		284 331	167 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		284 331	167 687
Sum overføringer og disponeringer		284 331	167 687



Organisasjonsnr: 976 711 572
ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL

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		41 319 945	41 319 945
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		74 659	74 659
Sum varige driftsmidler		41 394 604	41 394 604
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 000	12 000
Andre fordringer		322 842	329 585
Sum finansielle anleggsmidler		334 842	341 585
Sum anleggsmidler		41 729 446	41 736 189
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 557	16 989
Sum fordringer		50 557	16 989
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 184 271	918 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 184 271	918 701
Sum omløpsmidler		1 234 828	935 690
SUM EIENDELER		42 964 274	42 671 879

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 078 392	12 794 061
Sum opptjent egenkapital	13 078 392	12 794 061
Sum egenkapital	13 080 792	12 796 461
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	29 818 164	29 833 730
Sum annen langsiktig gjeld	29 818 164	29 833 730
Sum langsiktig gjeld	29 818 164	29 833 730
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	46 383	20 944
Annen kortsiktig gjeld	18 935	20 744
Sum kortsiktig gjeld	65 318	41 688
Sum gjeld	29 883 482	29 875 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 964 274	42 671 879



Organisasjonsnr: 976 711 572
ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4948

St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl



Velkommen til årsmøte i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl

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:

22. mai 2024 kl. 17:00, Møtelokalet Loken.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Lys fra lysstolpe
8. Tujaen utenfor nr 30
9. Sjøpelskur (28-30)
10. Utbedre tak og skifte ut vinduer/terrassedører
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl



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
Velges på generalforsamling

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
Velges på generalforsamling



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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4948 St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Borettslag Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på generalforsamling

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på generalforsamling



Sak 7

Lys fra lysstolpe

Forslag fremmet av:

Vigdís Helene og Magnar Søby -Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1: Lys-stolpen utenfor garasjen i 30 lyser rett inn i stue og kjøkken som blander oss der vi sitter. Lyset brer seg øg innover i gang.

Vi foreslår:

A: En justering av stolpens høyde slik at lampen kommer under terrassenivå

B: To lamper over garasje-rekken

Styrets innstilling

Styret foreslår å skjerme en del av lyset slik at det ikke lyser rett inn. Det samme er gjort utenfor nr 34.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 8

Tujaen utenfor nr 30

Forslag fremmet av:

Vigdís Helene og Magnar Søby -Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tujaen utenfor 30, dekker store deler av kjøkkenvinduet og tar vekk mye av dagslyset inn. Dette gjelder også terrassen. Vi ser rett inn i en grønn vegg, når utsikten bak er bedre og lysere alternativ.

Vi foreslår:

A: Kraftig beskjæring slik at høyden ikke overskrider terrassekasser. Dette lar seg fint gjøre på våren om man følger tujaens naturlige form og vekst måte.

B: Fjerne den helt. Beplante langs kanten mot innkjøring med foreksempel 3-5 rogn som tar igjen de langs veien videre. Eventuelt Prydeple "Dolgo" som har en slutt- høyde på ca 5 meter. Denne gir pryd hele året med hvite blomster på våren, røde små epler som kan nyttes til gelé og lyse gule blader på høst.

Styrets innstilling

Styret sørger for at tujaene beskjæres og friseres foran begge blokkene.



Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 9

Søppelskur (28-30)

Forslag fremmet av:

Vigdís Helene og Magnar Søby -Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Her oppleves det noe uoversiktlig, og utilgjengelig når plastsekkene blir stablet foran restavfall og porten til disse.

Kan det være en idé å bygge ut dette med vinkel mot de nyere blokkene? (Parkeringsplassene her blir vel av naturlige årsaker ikke benyttet)

Med utvidelse vil det bli oversiktlig og bedre fremkommelighet.

Styrets innstilling

Ihht reguleringsbestemmelser så skal det være to parkeringsplasser pr leilighet. Derfor vil det ikke være mulig å bygge ut og forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 10

Utbedre tak og skifte ut vinduer/terrassedører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som alle vet har vi hatt noen lekkasjer fra taket vårt, og belegget (duken) bærer også preg av at det snart må skiftes.

Vi har innhentet priser fra to entreprenører. De ligger nokså likt i pris, så kostnaden med bytte av takbelegg vil ligge på ca. kr1 500 000,- inkl. mva.

Vi har etter årsmøtet ca. kr 760 000,- på vedlikeholdskontoen når overskuddet fra 2023 blir overført dit. Hvis vi bruker kr 700 000,- fra vedlikeholdskontoen, må vi ta opp ett lån på kr 800 000,-. Med dagens rente (6%), vil det bli en økt kostnad for borettslaget på ca. kr 5 850,- pr. mnd. Det blir ca. kr 220 – 250,- pr. leilighet.

I 2021 kom styret med forslag til Generalforsamlingen at vi skulle bytte vinduer og terrassedører i 2025. Vi hadde da en kostnadsramme på kr 2 500 000,-. Vi har ikke innhentet noen tilbud på dette nå, men antatt kostnad i dag vil være ca. kr 3 500 000,- inkl. mva.



Skal vi utbedre tak og skifte ut vinduer/terrassedører samtidig, må sistnevnte 100% lånefinansieres. Kostnad på lån på kr 3 500 000,- med nedbetaling over 25 år, vil være med dagens rente (6%) utgjøre kr 22 600,- pr. mnd for borettslaget. Det blir ca. kr 900 – 975,- pr. leilighet

Fordelen med å starte jobben med tilbudsinnhenting og få byttet vinduene i år, vil kanskje være at vi får bedre pris pga. situasjonen i byggebransjen.

Da blir spørsmålet om vi bare skal gå for utskifting av takbelegg eller om vi skal ta ett låneopptak på kr 4 300 000,- og gjøre begge deler nå i 2024 hvis mulig.

Om vi går for begge deler, vil kostnaden øke med ca. kr 27 800,- pr. mnd. for borettslaget. Fordelt på 24 leiligheter vil felleskostnaden øke med ca. kr 1130,-/ kr 1200,- pr. leilighet. Dette regnes ut nøyaktig av OBOS etter fordelingsfaktoren for leilighetene.

Forslag til vedtak

Borettslaget går for at både takbelegg og vinduer/terrassedører skiftes ut i 2024/25. Styret får fullmakt til låneopptak på inntil kr 4 300 000 med prioritet foran borettsinnskudd. Dersom første forslag skulle falle, gis styret fullmakt til låneopptak på inntil kr 800 000 med prioritet foran borettsinnskudd slik at utskifting av takbelegg kan utføres.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frode Ripsrud

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Terje Uthushagen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Hansen
- Eli Busterud
- Odd Dahler

Sak 12

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 13

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aud O'Rønning Eggen
- Kjell Magnar Finstad
- Knut Berntsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Ripsrud	St. Hanshaugen 32 A
Styremedlem	Gunhild Rasch	St. Hanshaugen 34 F
Styremedlem	Tore Western	St. Hanshaugen 32 D
Varamedlem	Odd Dahler	St.Hanshaugen 28 E
Varamedlem	Kjell Magnar Finstad	St. Hanshaugen 34 D
Varamedlem	Bjørn Hansen	St. Hanshaugen 30 F
Varamedlem	Terje Uthushagen	St. Hanshaugen 30 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Frode Ripsrud St. Hanshaugen 32 A

Varadelegert

Tore Western St. Hanshaugen 32 D

Valgkomiteen

Knut Berntsen St.Hanshaugen 32 C
Aud O'rønning Eggen St.Hanshaugen 28 A
Kjell Magnar Finstad St. Hanshaugen 34 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post st.hanshaugenterrasse@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

Generelle opplysninger om St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976711572, og ligger i ELVERUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 1083 1085 1087 1986

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid gjennom 2023

Møtevirksomhet:

Det er blitt avholdt 5 styremøter gjennom året. Møte nr. 2 (24. april) ble gjennomført i sammen med vår regnskapsfører i OBOS.

Oppsummering av vår aktivitet i 2023:

- Vårdugnad ble avholdt tirsdag 9. mai. Stort frammøte som alltid. Hageavfall ble kjørt bort med private hengere. Det ble også denne gang benyttet én container (for restavfall). Det ble servert vafler og kaffe på den nye helleplassen etter dugnaden.
- Generalforsamlingen 2023 ble gjennomført på tradisjonelt vis. Den ble gjennomført tirsdag 24. mai kjelleren på Loken med kaffe og kringle.
- Det ble anlagt ny felles uteplass/helleplass høsten 2022. I 2023 ble det kjøpt inn hagemøbler og beplantning til denne plassen. Mesteparten av det dette kostet ble dekket av penger fra Miljøkontoen som vi har fått midler til fra OBOS.
- Det ble fornyet TV/Bredbåndsavtale med Telenor for 2 nye år. I avtalen inngår nye T-Wee bokser til alle beboerne. Avtalen løper til mars 2025, og kan fornyes hvis vi ønsker.
- Det ble vedtatt at felleskostnader øker med 5% fra januar 2024.
- Styret har godkjent søknad om overdragelse av leilighet 30B, andel nr. 13. Irgens var selger og nye eiere er Magnar Sjøby-Johansen og Vigdis Helene Sjøby-Johansen.
- Vi har hatt noen lekkasjer 2023:
 1. I januar hadde vi lekkasje i leilighet 28 F. Dette skyldes mest sannsynlig kondens fra luffehatt på tak. Skaden var liten og ble utført uten forsikring.
 2. I mai hadde vi lekkasje i leilighet 34 F. Det ble funnet hull/skade på takduk. Denne skaden ble tatt på forsikring.
 3. I leilighet 30 C har det i lengre tid dryppet vann på bod/vaskerom. Det var vann fra taknedløp som kom ut ved en muffe. Det ble byttet en skjøtemuffe over himlingen.
 4. I leilighet 34 E ble det oppdaget lekkasje i november. Der var det også duken på taket som var utett, og måtte sveises på nytt i noen skjøter. Ble utført uten å bruke forsikring.
 5. I desember ble det på nytt registrert lekkasje i leilighet 34 F. Denne saken ble tatt på forsikring. Den ble taksert og utført i januar/februar 2024.
- Det var problemer med strømmen i fellesområdet/boder i blokk 28. Elektriker ble tilkalt, og det ble oppdaget jordfeil i en fryser i en bod.
- Det har vært feil på utelys i blokk 28-30. Dette ble fikset av elektriker. Samtidig ble det fikset lys i gang i blokk 34

Saker under arbeid og planlegging for 2024:

- Det må vurderes skifte av takduk, event. full taksjekk til sommeren pga. alle lekkasjer vi har hatt.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Vi har lagt til grunn en økning i eiendomsskatten på 5%, vann og avløp 15% og renovasjon 10%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med en forventet økning på ca 6%.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. I tillegg er kabel-tv økt med kr 29 pr måned fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

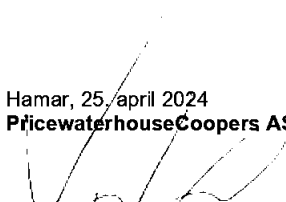
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
13 av 208 St. Hanshaugen Terrasse 28-34 Borettslag Årsrapport.pdf



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

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

Hamar, 25. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL ORG.NR. 976 711 572, KUNDENR. 4948

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.	894 002	729 426	894 002	1 169 510
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	284 331	167 687	153 800	145 500
Innsk. øremerk. bankkto	-8 823	-3 112	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	275 508	164 575	153 800	145 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 169 510	894 002	1 047 802	1 315 010

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 234 828	935 690
Kortsiktig gjeld	-65 318	-41 688
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 169 510	894 002



ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL ORG.NR. 976 711 572, KUNDENR. 4948

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 369 728	1 369 728	1 370 000	1 440 000
Ladeinntekter EL-bil		12 505	12 837	0	12 000
Andre inntekter	3	25 858	24 000	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 408 091	1 406 565	1 374 000	1 456 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 100	-5 100
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-7 733	-5 500	-6 400	-8 200
Forretningsførerhonorar		-70 300	-67 465	-71 000	-75 000
Konsulenthonorar		0	0	-1 000	-1 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-132 659	-289 642	-190 000	-190 000
Forsikringer		-63 529	-57 507	-63 500	-81 500
Kommunale avgifter	8	-419 456	-372 225	-397 400	-461 900
Energi/fyring		-103 136	-110 192	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 173	-120 001	-140 000	-142 000
Andre driftskostnader	9	-194 885	-178 275	-195 000	-195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 148 748	-1 246 683	-1 220 200	-1 310 500
DRIFTSRESULTAT		259 343	159 882	153 800	145 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 988	7 805	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 988	7 805	0	0
ÅRSRESULTAT		284 331	167 687	153 800	145 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		284 331	167 687		



ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL
ORG.NR. 976 711 572, KUNDENR. 4948

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	40 539 766	40 539 766
Tomt		780 179	780 179
Andre varige driftsmidler	12	74 659	74 659
Aksjer og andeler	13	12 000	12 000
Øremerkede bankinnskudd	14	312 157	303 727
Miljøbankkonto, øremerket		10 685	25 858
SUM ANLEGGSMIDLER		41 729 446	41 736 189
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		50 557	16 989
Driftskonto OBOS-banken		670 786	418 733
Sparekonto OBOS-banken		513 485	499 968
SUM OMLØPSMIDLER		1 234 828	935 690
SUM EIENDELER		42 964 274	42 671 879



10

St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 24 * 100	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	13 078 392	12 794 061
SUM EGENKAPITAL	13 080 792	12 796 461

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Borettsinnskudd	15	29 808 000	29 808 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	10 164	25 730
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 818 164	29 833 730

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		46 383	20 944
Annen kortsiktig gjeld	17	18 935	20 744
SUM KORTSIKTIG GJELD		65 318	41 688

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 964 274	42 671 879
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	29 808 000	29 808 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 23.04.2024
Styret i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 BRL

Frode Ripsrud /s/

Tore Western /s/

Gunhild Rasch /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 231 488
Kabel-TV	138 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 369 728

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskuddsmidler fra OBOS - Miljøfond	25 858
SUM ANDRE INNETEKTER	25 858

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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 2022/2023, og er på kr 36 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 733.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 320
Drift/vedlikehold elektro	-9 570
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 473
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 483
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 310
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-503
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 659

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-192 065
Vann- og avløpsavgift	-99 491
Feieavgift	-7 800
Renovasjonsavgift	-120 100
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-419 456

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-300
Container	-4 510
Driftsmateriell	-19 021
Vaktmestertjenester	-48 598
Renhold ved firmaer	-61 265
Snørydding	-44 508
Gressklipping	-8 033
Andre fremmede tjenester	-416
Trykksaker	-1 812
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-20
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-1 918
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-194 885

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 648
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 340
SUM FINANSINNTEKTER	24 988

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1998	40 539 766
SUM BYGNINGER	40 539 766

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.31/bnr.1083

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Kostpris	74 659
	74 659
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	74 659

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 24 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 12 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 005 000,-

NOTE: 14**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998	-29 808 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-29 808 000

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-10 164
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-10 164

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-18 935
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 935

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 808 000
TOTALT	29 808 000

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

Bygninger	40 539 766
Tomt	780 179
TOTALT	41 319 945



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 8267229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 4948 Selskapsnavn: St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl

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.