



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 496 426  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

### 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, 22.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 676 989	4 180 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 676 989</b>	<b>4 180 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		4 278 459	4 204 790
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 483 839</b>	<b>4 410 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>193 150</b>	<b>-229 378</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 765	23 589
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 765</b>	<b>23 589</b>
Annen finanskostnad		569	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>569</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>35 196</b>	<b>23 589</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>228 346</b>	<b>-205 789</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>228 346</b>	<b>-205 789</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>228 346</b>	<b>-205 789</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		228 346	-205 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>228 346</b>	<b>-205 789</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 004	44 416
Andre fordringer		178 368	165 095
Sum fordringer		183 372	209 511
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		865 345	774 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		865 345	774 373
Sum omløpsmidler		1 048 717	983 885
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 048 717</b>	<b>983 885</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		886 024	657 678
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>886 024</b>	<b>657 678</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>886 024</b>	<b>657 678</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 998	252 440
Annen kortsiktig gjeld		58 695	73 767
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 693</b>	<b>326 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>162 693</b>	<b>326 207</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 048 717</b>	<b>983 885</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 532892

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 496 426  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

#### 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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 913 496 426  
ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 676 989	4 180 792
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 676 989</b>	<b>4 180 792</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		4 278 459	4 204 790
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 483 839</b>	<b>4 410 170</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>193 150</b>	<b>-229 378</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 765	23 589
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 765</b>	<b>23 589</b>
Annen finanskostnad		569	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>569</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>35 196</b>	<b>23 589</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>228 346</b>	<b>-205 789</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>228 346</b>	<b>-205 789</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>228 346</b>	<b>-205 789</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		228 346	-205 789
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>228 346</b>	<b>-205 789</b>



Organisasjonsnr: 913 496 426  
ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 004	44 416
Andre fordringer		178 368	165 095
Sum fordringer		183 372	209 511
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		865 345	774 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		865 345	774 373
Sum omløpsmidler		1 048 717	983 885
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 048 717</b>	<b>983 885</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		886 024	657 678
Sum opptjent egenkapital		886 024	657 678



Sum egenkapital	886 024	657 678
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	103 998	252 440
Annen kortsiktig gjeld	58 695	73 767
Sum kortsiktig gjeld	162 693	326 207
Sum gjeld	162 693	326 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 048 717	983 885



Organisasjonsnr: 913 496 426  
ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7365

St. Halvardsgate 20 Sameie



## Velkommen til årsmøte i St. Halvardsgate 20 Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7365>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Låser fra fellesarealer/hage til gaten
6. Bruk av vedlikeholdsfond
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i St. Halvardsgate 20 Sameie



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

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Hans-Fredrik Riddervold og Tamara Gomez er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. Vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

### Låser fra fellesarealer/hage til gaten

#### Forslag fremmet av:

Rebecca Madeleine Bushby

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Låser fra fellesarealer/hage til gaten: Det er stadige uvedkomne i fellesarealene. Dette er problematisk for sykler og andre eiendeler som lagres ute, samt for den generelle sikkerheten i sameiet. Vi ønsker bedre sikkerhet i fellesområdene. Vårt forslag er å installere låsbare dører ut mot gaten som forhindrer at fremmede tar seg inn i hagen, lekeplassen eller får tilgang til oppgangene

#### Styrets innstilling

Styret har tidligere regnet ut omtrentlig kostnad ved et slikt prosjekt. I dette tilfellet må alle dørene i støygjerdet skiftes, samt monteres låser. Det er mulig at også porten må skiftes. Det må installeres callinganlegg og kabler ved alle dørene, evt kun døren ved siden av porten. Kostnader er estimert til 200.000 - 250.000,- eks mva. Dette er med forbehold. For at ikke husleien skal øke vesentlig ser styret for seg at dette må finansieres ved engangsinnbetaling fra seksjonseierne. I tillegg må avtalen med Defigo utvides og vil da koste mer.

Fordel er at uvedkommende ikke får tilgang til gården. Alle dører til bygget som sådan allerede er godt sikret.

Ulemper kan være at callinganlegg blir utsatt for hæververk (nettbrett) og/eller nedetid som kan medføre at beboer må ut til gjerdet for å åpne døren. Alle beboere må installere og ha tilgang til Defigo. Det kan også intstalleres gamle ringetablåer i tillegg, dette blir i så fall også en kostnad.

Styret er kjent med at det har kommet uvedkommende inn i gården fra tid til annen, og at det har blitt stjålet sykler, og småting fra terrassene på bakkeplan. Vi har imidlertid fått svært få tilbakemeldinger om dette. Med forbehold om at alt ikke er rapportert til oss. Styret minner om vektertjenesten som kan kontaktes ved uvedkommende i bakgård samt viktigheten av en skikkelig sykkellås og sykkelparkering i garasje hvis ledig.

Styrets totalvurdering er at forslaget ikke godkjennes.

#### Forslag til vedtak

Det installeres låsbare dører mot gaten hvor kostnaden tas av sameiet.



Sak 6

## Bruk av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med nødvendig vedlikehold av trepanel på blokk 20 ønsker styret å kunne bruke inntil kr. 100.000,- av vedlikeholdsfondet hvis det er nødvendig. Vedlikeholdet er budsjettert inn i årets regnskap og styret antar at bruk av vedlikeholdsfond ikke blir nødvendig. Fondet er i dag på kr. 226.166,-

### Styrets innstilling

Ref. årsmøtet sitt vedtak om opprettelse og bruk av vedlikeholdsfondet på årsmøtet 2018 anbefaler styret at forslaget blir godkjent.

### Forslag til vedtak

Styret gis anledning til å bruke inntil kr. 100.000,- fra vedlikeholdsfond på nødvendig vedlikehold ref. beskrivelsen

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt fra 180.000 til kr 200.000. Dette med bakgrunn i økende arbeidsmengde siste år og forventet mengde i årene fremover. Forrige justering av styrets godtgjørelse var i 2018. Sameiet har 96 seksjoner (110 leiligheter inkl. hybeldeler) Se her for gjennomsnittlig styrehonorar - Hva får styrene betalt? | OBOS

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dette godkjennes.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vidar Rasmussen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Hestnes

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Iyaz Khan



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Vidar Rasmussen	St Halvards Gate 22
Styremedlem	Tor Erik Hansen	St Halvards Gate 20 A
Styremedlem	Eivind Hestnes	Bjørnenga 21
Styremedlem	Jan Arve Stålskjær	St Halvards Gate 20 H
Varamedlem	Iyaz Ahmed Khan	St Halvards Gate 22

### 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. Halvardsgate 20 Sameie

Sameiet består av 94 seksjoner.

St. Halvardsgate 20 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913496426, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233      180

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

St. Halvardsgate 20 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid i 2023

1. Det har vært avholdt fire ordinære styremøter. Styret har i tillegg mye dialog på chat i forbindelse med prosjekter og løpende drift.
2. Styret har svart ut over 200 henvendelser på e-post og 120 på Vibbo.
3. Det har vært avholdt dugnad i sameiet.
4. Utbedret takterrasse i nr. 24 etter lekkasjer. Sameiet fikk dette utbedret kostnadsfritt av entreprenør (Veidekke) til tross for utløpt reklamasjonstid.
5. Skiftet resterende lyskilder til LED (over 180 lamper totalt) i trapperom, ganger, bodområde og garasjer.
6. Skiftet alle varmekilder i trapperom og ganger til takmonterte varmepanel (reduert energiforbruk og mindre utsatt for skader).
7. Sparklet og malt områder hvor panelovner tidligere var montert. Utbedret fuktinnsig ved trappetårn i nr 20.
8. Organisert utskifting av alle brannslukkere i den enkelte seksjon.
9. Vedlikehold av støygjerdet, herunder småreparasjoner og maling, samt ny angigriffiti voks.
10. Ny serviceavtale på VVS anlegget.
11. Reforhandlet avtale med Telenor til lavere pris samt utskifting av alle Wifi-rutere til oppgradert modell.
12. Ny gartneravtale som iverksettes sesongen 2024.
13. Ekstra innbetaling for å sikre sameiet god likviditet. Sameiet er per idag fortsatt gjeldsfritt.
14. Oppdatert dokumentasjon på Vibbo med guider for blant annet utskifting av ventilator.

## Planer 2024

1. Avholde dugnad i mai
2. Vedlikehold av fasaden i blokk 20, herunder vask og maling av alt trepanel (over 750 m<sup>2</sup>).
3. Utskifting av ventilasjonsaggregat i boder under nr 22 (defekte lager samt redusert varme)
4. Boning av trapperom, heiser og ganger i alle bygg.
5. Fikse mindre skader på uterom (bla. kantstein) ifm ny garter.
6. Utskifting av bokstaver på trappetårn (ødelagt av ballspill)
7. Montere nye fasadebånd mot gaten på hjørnet i nr 24 (svakhet i montering)
8. Reparasjon av fasadeskader ved utvendige parkeringsplasser
9. Mulig flislegging av underetasje i blokk 20 grunnet slitasje og mye trafikk.
10. Utrede mulighet for å oppgradere varmtvannsberedere med varmepumper for å redusere energiforbruk
11. Kartlegge ny løsning for el-bil ladeinfrastruktur for automatisk avlesning av forbruk



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 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.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr [beløp].



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 373 000 til drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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. Halvardsgate 20 Sameie.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiet 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 sameiets 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,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JYYOK-FFBY3-BU6Z8-AC8ZU-SOX85-T7F3V



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-08 19:20:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JYOK-EBY3-BU6Z8-AC8ZU-SOX85-T7F3V

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

13 av 22

Vedlegg sak 4.pdf



**ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE**  
**ORG.NR. 913 496 426, KUNDENR. 7365**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 500 833	3 796 947	4 096 000	4 841 000
Ladeinntekter EL-bil		2 500	0	0	0
Andre inntekter	3	173 656	383 845	70 000	74 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 676 989</b>	<b>4 180 792</b>	<b>4 166 000</b>	<b>4 915 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 400	-28 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 613	-13 248	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-161 413	-155 180	-164 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-14 094	-10 048	-10 000	-10 000
Kontingenter		-1 250	-1 250	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-1 301 475	-1 163 806	-685 000	-1 373 000
Forsikringer		-206 462	-183 581	-202 000	-227 000
Kommunale avgifter	9	-1 007 005	-847 754	-974 000	-1 161 000
Energi/fyring		-430 526	-674 835	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-533 120	-528 793	-531 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-611 503	-626 295	-690 000	-715 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 483 839</b>	<b>-4 410 170</b>	<b>-4 170 400</b>	<b>-5 043 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>193 150</b>	<b>-229 378</b>	<b>-4 400</b>	<b>-128 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	35 765	23 589	20 000	22 000
Finanskostnader	12	-569	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>35 196</b>	<b>23 589</b>	<b>20 000</b>	<b>22 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>228 346</b>	<b>-205 789</b>	<b>15 600</b>	<b>-106 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		228 346	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-205 789		



**ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE**  
**ORG.NR. 913 496 426, KUNDENR. 7365**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		15 788	11 209
Kundefordringer		5 004	44 416
Forskuddsbetalte kostnader		162 580	153 886
Driftskonto OBOS-banken		394 761	384 612
Sparekonto OBOS-banken		244 418	237 984
Sparekonto OBOS-banken II		226 166	151 777
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 048 717</b>	<b>983 885</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 048 717</b>	<b>983 885</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		886 024	657 678
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>886 024</b>	<b>657 678</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 793	73 522
Leverandørgjeld		103 998	252 440
Annen kortsiktig gjeld	13	-98	245
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>162 693</b>	<b>326 207</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 048 717</b>	<b>983 885</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i St. Halvardsgate 20 Sameie

Vidar Rasmussen

Eivind Hestnes

Tor Erik Hansen

Jan Arve Stålskjær

**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.

**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	3 355 935
Kabel-TV	552 720
Brensel	328 320
Garasjeleie	90 000
Vedlikeholdsfond	79 932
Strøm motorvarmere	51 600
Avregning	26 126
Parkeringsleie	16 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 500 833</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeføring av avsatt faktura 2022	48 656
Baseleie	35 000
Korrigerings	343
Ladeinntekter	3 051
Antenneleie	39 606
Viderefakturerte fakturaer	47 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>173 656</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 380</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 694, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 613.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 094
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 094</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-246 976
Drift/vedlikehold VVS	-9 706
Drift/vedlikehold elektro	-345 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-365 034
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 681
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 553
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 161
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 811
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-3 155
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 301 475</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-584 530
Renovasjonsavgift	-422 475
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 007 005</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 473
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 787
Driftsmateriell	-3 428
Vaktmestertjenester	-192 300
Vakthold	-99 621
Renhold ved firmaer	-229 727
Snørydding	-32 247
Andre fremmede tjenester	-4 984
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 694
Andre kontorkostnader	-276
Bank- og kortgebyr	-3 679
Velferdskostnader	-287
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-611 503</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 703
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 823
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 818
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 270
Andre renteinntekter	151
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>35 765</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-569
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-569</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	98
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>98</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88388323. 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](mailto: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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.24

Selskapsnummer: 7365 Selskapsnavn: St. Halvardsgate 20 Sameie

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hans-Fredrik Riddervold og Tamara Gomez er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5 Låser fra fellesarealer/hage til gaten**

Det installeres låsbare dører mot gaten hvor kostnaden tas av sameiet.

- For  
 Mot

**Sak 6 Bruk av vedlikeholdsfond**

Styret gis anledning til å bruke inntil kr. 100.000,- fra vedlikeholdsfond på nødvendig vedlikehold ref. beskrivelsen

- For  
 Mot

**Sak 7 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Vidar Rasmussen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- Eivind Hestnes

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Iyaz Khan



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.