



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 533 904
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST. HANSHAUGEN VESTRE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 15
2408 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 536 526 | 2 794 959 |
| Sum inntekter | | 2 536 526 | 2 794 959 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | 56 790 | 56 790 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 622 437 | 1 703 424 |
| Sum kostnader | | 1 679 227 | 1 760 214 |
| Driftsresultat | | 857 299 | 1 034 745 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 181 | 157 |
| Sum finansinntekter | | 181 | 157 |
| Annen finanskostnad | | 195 049 | 241 191 |
| Sum finanskostnader | | 195 049 | 241 191 |
| Netto finans | | -194 868 | -241 034 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 662 431 | 793 711 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 662 431 | 793 711 |
| Årsresultat | | 662 431 | 793 711 |
| Totalresultat | | 662 431 | 793 711 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 662 431 | 793 711 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 662 431 | 793 711 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 82 659 000 | 82 659 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 183 338 | 240 128 |
| Sum varige driftsmidler | | 82 842 338 | 82 899 128 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 16 500 | 16 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 16 500 | 16 500 |
| Sum anleggsmidler | | 82 858 838 | 82 915 628 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 297 |
| Andre fordringer | | 40 364 | 199 392 |
| Sum fordringer | | 40 364 | 199 689 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 463 443 | 171 417 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 463 443 | 171 417 |
| Sum omløpsmidler | | 503 806 | 371 106 |
| SUM EIENDELER | | 83 362 644 | 83 286 734 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 300 | 3 300 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 300 | 3 300 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 42 511 145 | 41 848 714 |
| Sum opptjent egenkapital | | 42 511 145 | 41 848 714 |
| Sum egenkapital | | 42 514 445 | 41 852 014 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 7 711 228 | 8 037 458 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 33 063 600 | 33 063 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 40 774 828 | 41 101 058 |
| Sum langsiktig gjeld | | 40 774 828 | 41 101 058 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 835 | 101 387 |
| Leverandørgjeld | | 47 007 | 196 424 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 25 529 | 35 851 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 73 371 | 333 662 |
| Sum gjeld | | 40 848 199 | 41 434 720 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 83 362 644 | 83 286 734 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 880646

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 533 904
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST. HANSHAUGEN VESTRE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 15
2408 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.10.2021



Organisasjonsnr: 988 533 904
ST. HANSHAUGEN VESTRE BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 82 659 000 | 82 659 000 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 183 338 | 240 128 |
| Sum varige driftsmidler | | 82 842 338 | 82 899 128 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 16 500 | 16 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 16 500 | 16 500 |
| Sum anleggsmidler | | 82 858 838 | 82 915 628 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 297 |
| Andre fordringer | | 40 364 | 199 392 |
| Sum fordringer | | 40 364 | 199 689 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 463 443 | 171 417 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 463 443 | 171 417 |
| Sum omløpsmidler | | 503 806 | 371 106 |
| SUM EIENDELER | | 83 362 644 | 83 286 734 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 3 300 | 3 300 |
| Sum innskutt egenkapital | 3 300 | 3 300 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 42 511 145 | 41 848 714 |
| Sum opptjent egenkapital | 42 511 145 | 41 848 714 |
| Sum egenkapital | 42 514 445 | 41 852 014 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 711 228 | 8 037 458 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 33 063 600 | 33 063 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 40 774 828 | 41 101 058 |
| Sum langsiktig gjeld | 40 774 828 | 41 101 058 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 835 | 101 387 |
| Leverandørgjeld | 47 007 | 196 424 |
| Annen kortsiktig gjeld | 25 529 | 35 851 |
| Sum kortsiktig gjeld | 73 371 | 333 662 |
| Sum gjeld | 40 848 199 | 41 434 720 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 83 362 644 | 83 286 734 |



Organisasjonsnr: 988 533 904
ST. HANSHAUGEN VESTRE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

3

Lønn og ytelser

Note

3

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.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

3

Ytelser til andre ledende personer



Note
3

Ytelser til revisjon

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. juni - 8. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i St. Hanshaugen Vestre Borettslag. Avstemningen åpner 5. juni kl. 15:00 og lukker 8. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4977>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendring Ansvar ved skade
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Leif Bjørnar Myhren

Gunn Eva Syversen

Bjørnar Våge



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Gunn Eva Syversen og Bjørnar Våge er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000 som fordeles 50-25-25%



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat kr 662 431 overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4977 Aarsrapport 2020 Endelig.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------|------------------------------|
| Leder | Leif Bjørnar Myhren | Munkedamsvegen 9 |
| Styremedlem | Gunn Eva Syversen | St. Hanshaugen 24 J H0402 |
| Styremedlem | Bjørnar Våge | St. Hanshaugen 26 L H0401 |
| Varamedlem | Olav Lindstad | St. Hanshaugen 24 A H0101 |
| Varamedlem | Roar Myrvold | St.Hanshaugen 24 H |
| Varamedlem | Hans-Jørgen Nysæther | St. Hanshaugen 24 D |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

St. Hanshaugen Vestre Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988533904, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

St.Hanshaugen 22-26, 2409

St.Hanshaugen 22-26, 2409

St.Hanshaugen 22-26, 2409

Gårds- og bruksnummer :

31 1084 1171 1172

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid har bestått av og følge opp den daglige driften av borettslaget, samt sette i gang nødvendig vedlikehold.

Vedlikehold og utbedringer gjennom året.

- Styret har sett at behovet for å kunne lade EI- og Hybrid biler er økende, og at det kommer en lov der borettslag og sameier plikter og legge til rette for dette. I den forbindelse startet styret en dialog med Ohmia Charging om infrastruktur for ladere i parkeringskjelleren. Vi signerte avtalen i juni, og anlegget ble montert i løpet av høsten 2020. Det ble ferdigstilt og åpnet for bestilling i januar 2021. Ohmia Charging står for infrastrukturen. Eier av p-plass betaler etableringsavgift for lader/infrastruktur, og månedsabonnement for lading. Prisen på etablering er kr 2990,- første året. **(det går ut 15 januar 2022)**. Prisen for etablering er senere kr 7490,- Man kan velge og betale etablering første året, men trenger ikke og starte lade abonnement før man trenger det. Prisen pr måned for lading er kr 249,- til kr 749,- som reguleres etter hva slags bil du har, og hvor mye du lader.
- Service brannalarm.
- Service ventilasjon i garasje.
- Service og vedlikehold av garasjeport
- Service og utskifting av lys i heis
- Utskifting av slitedeler i heis ihht til vedlikeholdsplan
- Utbedring av skråning bak blokk 26
- Feiet og vasket garasje gulvet.

Styret jobber med følgende vedlikehold og utbedringer i 2021.

- Så gress ved å sprøyte frø og gjødsel i skråningen som ble utbedret bak blokk 26.
- Legge på matjord og så på nytt i skråningene mot veien.
- Legge på matjord og så gress i skråningene ved siden av innkjøringen til garasjen.
- Fjerne busker i skråningen ved trapp opp på baksiden av blokk 24, og stein sette skråningen så den blir lettere og vedlikeholde og holde pen.
- Fremskaffe tilbud på nye vedlikeholds frie håndløpere for terrassene. Muligheten for iverksettelse blir vurdert i forhold til kostnad, og økonomisk mulighet til å gjennomføre det i 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 436 526.

Dette er kr 90 874 lavere enn budsjettert og skyldes lavere kapitalkostnader (-74) og lavere gasskostnader (-16) som refunderes fra andeseierne.

Andre inntekter består av refusjon av gasskostnader..

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 679 227.

Dette er kr 133 473 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader for gass og strøm (-57) samt eiendomsskatt (-56).

Resultat

Årets resultat på kr 662 431 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 100 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 562 431.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 430 435 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 185 000 til ordinært vedlikehold. Denne er lav, og tar høyde for lite uforutsett. Se ellers avsnitt om felleskostnader.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en økning på 5% fra 2020 tall.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Energikostnadene i 2020 var historisk lave og budsjettet for 2021 er lagt i tråd med budsjettet for 2020.



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2021 er økt med 5,5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St. Hanshaugen Vestre Borettslag.

Lån

St. Hanshaugen Vestre Borettslag har fire lån i OBOS.

Lån1 er et annuitetslån med flytende rente etablert 2017 med 8 års løpetid

Rentesatsen per 31.12.2020 var 1,98% og restsaldoen kr 0.

Lån2 er et IN serielån med flytende rente etablert 2007 med 22 års løpetid

Rentesatsen per 31.12.2020 var 1,98% og restsaldoen kr 1 488 511.

Lån3 er et IN serielån med flytende rente etablert 2008 med 23 års løpetid

Rentesatsen per 31.12.2020 var 1,98% og restsaldoen kr 5 774 246.

Lån4 er et annuitetslån med flytende rente etablert 2020 med 10 års løpetid

Rentesatsen per 31.12.2020 var 1,98% og restsaldoen kr 448 471.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er sjablonmessig oppjustert med 2,5%

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene slik det ser ut nå. Men økning av felleskostnadene vil bli vurdert fortløpende i forhold til nødvendig vedlikehold og fastsatt eiendomsskatt for 2022. Driftsmessig ligger felleskostnadene på et minimum. Om eiendomsskatten opprettholdes og vedlikeholdskostnaden må økes må felleskostnadene økes med 5%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert St. Hanshaugen Vestre Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - St. Hanshaugen Vestre Borettslag



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 inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

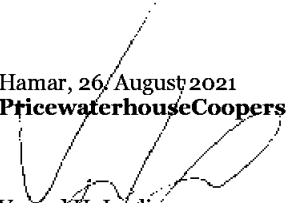
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 26. August 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

ST. HANSHAUGEN VESTRE BORETTSLAG ORG.NR. 988 533 904, KUNDENR. 4977

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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

| | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 37 444 | 115 305 | 37 444 | 430 435 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 662 431 | 793 711 | 463 700 | 431 500 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 56 790 | 56 790 | 49 000 | 50 000 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 469 822 | 26 569 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 -696 052 | -602 447 | -481 000 | -476 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 -100 000 | -352 484 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 392 991 | -77 861 | 31 700 | 5 500 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 430 435 | 37 444 | 69 144 | 435 935 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 503 807 | 371 106 | | |
| Kortsiktig gjeld | -73 371 | -333 662 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 430 435 | 37 444 | | |



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

ST. HANSHAUGEN VESTRE BORETTSLAG ORG.NR. 988 533 904, KUNDENR. 4977

RESULTATREGNSKAP

| | | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kapitalkostnader | | 616 621 | 681 686 | 690 300 | 584 064 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 611 148 | 1 572 380 | 1 612 700 | 1 606 936 |
| Andre inntekter | 3 | 208 757 | 188 409 | 224 400 | 228 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 436 526 | 2 442 475 | 2 527 400 | 2 419 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Avskrivninger | 13 | -56 790 | -56 790 | -49 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 4 | -5 200 | -4 600 | -4 800 | -5 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -95 070 | -92 480 | -95 500 | -98 000 |
| Konsulenthonorar | 5 | -15 120 | -30 489 | -30 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -157 047 | -185 550 | -170 000 | -185 000 |
| Forsikringer | | -145 992 | -140 861 | -149 000 | -154 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -618 953 | -625 693 | -667 000 | -651 000 |
| Energi/fyring | 8 | -307 405 | -324 139 | -364 400 | -368 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -142 164 | -142 299 | -145 000 | -150 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -135 485 | -157 314 | -138 000 | -154 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 679 227 | -1 760 214 | -1 812 700 | -1 835 500 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 757 299 | 682 261 | 714 700 | 583 500 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 100 000 | 352 484 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 857 299 | 1 034 745 | 714 700 | 583 500 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 181 | 157 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -195 049 | -241 191 | -251 000 | -152 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -194 868 | -241 034 | -251 000 | -152 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 662 431 | 793 711 | 463 700 | 431 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 662 431 | 793 711 | | |



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

ST. HANSHAUGEN VESTRE BORETTSLAG
ORG.NR. 988 533 904, KUNDENR. 4977

BALANSE

| | | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 72 739 920 | 72 739 920 |
| Tomt | | 9 919 080 | 9 919 080 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 183 338 | 240 128 |
| Aksjer og andeler | 14 | 16 500 | 16 500 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 82 858 838 | 82 915 628 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 1 464 |
| Kundefordringer | | 0 | 297 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 171 724 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 3 240 | 3 404 |
| Underregnskap | 19 | 37 124 | 22 800 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 263 306 | 71 395 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 200 137 | 22 |
| Trukket kassekreditt | | 0 | 100 000 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 503 807 | 371 106 |
| SUM EIENDELER | | 83 362 644 | 83 286 734 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 33 * 100 | | 3 300 | 3 300 |
| Annen egenkapital | 16 | 42 511 145 | 41 848 714 |
| SUM EGENKAPITAL | | 42 514 445 | 41 852 014 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 7 711 228 | 8 037 458 |
| Borettsinnskudd | 18 | 33 063 600 | 33 063 600 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 40 774 828 | 41 101 058 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

| | | | |
|-----------------------------|----|---------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 47 007 | 196 424 |
| Kassekreditt | | 0 | 100 000 |
| Påløpte renter | | 835 | 1 387 |
| Brenselsregnskap | 20 | 18 043 | 35 991 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 7 486 | -140 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 73 371 | 333 662 |

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 83 362 644 | 83 286 734 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 22 | 83 259 000 | 83 259 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Elverum, 12.04.2021

Styret i St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Leif Bjørnar Myhren /s/

Gunn Eva Syversen /s/

Bjørnar Våge /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|---|------------------|
| Felleskostnader | 1 467 276 |
| Tilleggs lån 1 avdrag | 84 816 |
| Tilleggs lån 1 renter | 55 056 |
| Tilbakebetaling av egenandel forsikring | 4 000 |
| Kapitalkostnader på IN-lån 3 | 136 565 |
| Kapitalkostnader på IN-lån 4 | 482 899 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 3 | -2 019 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 4 | -824 |
| Overført til kapitalkostnader | -616 621 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 611 148 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|--|----------------|
| Gass (dekket av andelseierne), jfr. note 8 | 208 757 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 208 757 |

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 200.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 120 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -15 120 |

NOTE: 6



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -5 568 |
| Drift/vedlikehold VVS | -20 625 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -28 804 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -10 178 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -79 193 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -12 679 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -157 047 |

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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -336 076 |
| Vann- og avløpsavgift | -170 962 |
| Renovasjonsavgift | -111 916 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -618 953 |

NOTE: 8

ENERGI/FYRING

| | |
|--|-----------------|
| Elektrisk energi (dekket av borettslaget) | -98 648 |
| Gass (dekket av andelseierne), jfr. note 3 | -208 757 |
| SUM ENERGI / FYRING | -307 405 |

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Verktøy og redskaper | -1 847 |
| Driftsmateriell | -516 |
| Lyspærer og sikringer | -10 063 |
| Vaktmestertjenester | -29 913 |
| Renhold ved firmaer | -62 191 |
| Snørydding | -16 531 |
| Gressklipping | -10 145 |
| Andre kontorkostnader | -805 |
| Porto | -507 |
| Bank- og kortgebyr | -2 967 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -135 485 |

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

| | |
|---|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 14 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 115 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 52 |
| SUM FINANSINTEKTER | 181 |

NOTE: 11



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -3 407 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -36 893 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -142 403 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -6 861 |
| Kassekreditt | -585 |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -2 000 |
| Renter på leverandørgjeld | -318 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -2 582 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -195 049 |

NOTE: 12

BYGNINGER

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2006 | 72 739 920 |
| SUM BYGNINGER | 72 739 920 |

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.31/bnr.1084 M. flere

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

| | | |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Gressklipper nr. 1 | | |
| Kostpris | 39 992 | |
| Avskrevet tidligere | -11 997 | |
| Avskrevet i år | -7 999 | |
| | | 19 996 |
| Boder | | |
| Kostpris | 29 383 | |
| | | 29 383 |
| Gassanlegg | | |
| Kostpris | 658 719 | |
| Avskrevet tidligere | -515 966 | |
| Avskrevet i år | -42 124 | |
| | | 100 629 |
| Ventilasjonsanlegg | | |
| Kostpris | 100 000 | |
| Avskrevet tidligere | -60 003 | |
| Avskrevet i år | -6 667 | |
| | | 33 330 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 183 338 |

| | |
|--------------------------------|----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -56 790 |
|--------------------------------|----------------|

NOTE: 14

AKSJER OG ANDELER



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

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

Antall andeler: 33 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 16 500

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 855 000

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto IN | 3 240 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 3 240 |

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 19 526 316 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 37 721 927 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 100 000 |
| Reduksjon EK fra IN | -14 837 098 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 42 511 145 |

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 8 år.

| | | |
|---------------------|----------|---|
| Opprinnelig 2017 | -602 493 | |
| Nedbetalt tidligere | 365 117 | |
| Nedbetalt i år | 237 376 | 0 |

OBOS Boligkreditt AS, lån 3

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 22 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 2007 | -16 910 400 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 1 018 776 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 97 653 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 14 205 460 | |
| Nedbetalt i år, IN | 100 000 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | | -1 488 511 |

Lånet er et serielån.

OBOS Boligkreditt AS, lån 4



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 23 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 2008 | -32 685 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 054 615 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 339 672 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 23 516 467 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | | -5 774 246 |
| Lånet er et serielån. | | |

OBOS-BANKEN, lån 5

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|---------------------|----------|----------|
| Opprinnelig 2020 | -469 822 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | -21 351 | |
| | | -448 471 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 711 228**

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

| | | |
|----------------------------|--------------------|--|
| Opprinnelig 2006 | -33 063 600 | |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -33 063 600 | |

NOTE: 19

BRENSELESREGNSKAP

| | | |
|------------------------------|---------------|--|
| Beholdning gass | 37 124 | |
| SUM BRENSELESREGNSKAP | 37 124 | |

NOTE: 20

ENERGIAVREGNING

| | | |
|-----------------------------|----------------|--|
| Avregning gass mot beboerne | -18 043 | |
| SUM ENERGIAVREGNING | -18 043 | |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. Krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | | |
|--------------------|--------|--|
| Avregningskonto IN | -1 234 | |
|--------------------|--------|--|



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Gebyrer | 140 |
| Påløpte kostnader | -6 392 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -7 486 |

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 33 063 600 |
| Pantelån | 7 711 228 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 22 984 829 |
| TOTALT | 63 759 657 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 72 739 920 |
| Tomt | 9 919 080 |
| TOTALT | 82 659 000 |



Annens informasjon om borettslaget

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89362992. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.



St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering



Sak 5

Vedtaksendring Ansvar ved skade

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Behov for spesifisering av ansvar ved skade

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Tillegg til vedtektenes avsnitt 5. Vedlikehold

5-1 til 5-7 er uendret

FØLGENDE LEGGES TIL

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren

(9) I de tilfeller hvor en eller flere andelseiere har skade som dekkes via borettslagets forsikringsordning, holdes den enkelte andelseier økonomisk ansvarlig for den egenandel som måtte påløpe. Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker. Når en slik skade må dekkes av lagets forsikring, er andelseieren økonomisk ansvarlig for egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

I de tilfeller hvor forsikrings erstatningen utbetales gjennom borettslaget, betaler ikke borettslaget ut skadesummen før skaden i sin helhet er utbedret.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Forslaget godkjennes

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Leif Bjørnar Myhren

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Bjørnar Våge

På valg for 1 år slik at styret får kontinuitet

Gunn Eva Syversen

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Hans-Jørgen Nysæther

Olav Lindstad

Roar Myrvold



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.



Stemmeseddel

Generalforsamling 2021 for, 4977 St. Hanshaugen Vestre Borettslag.

(05 juni 2021 kl 15:00 til 08 juni kl 18:00)

KRYSS AV I DE FELTENE SOM ER MERKET MED GRØNT ELLER RØDT :

| | | |
|---|--|--|
| 1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLELSEN (50%) | | |
| Godkjenning av møteinnkallingen. | Jeg godkjenner møteinnkallingen: (sett kryss): | Jeg godkjenner ikke møteinnkallingen: (sett kryss) |

| | | |
|--|---|---|
| 2. KONSTITUERING (50%) | | |
| A. Valg av møteleder, utgår da møtet avholdes digitalt. | Jeg godkjenner møteinnkallingen: (sett kryss): | Frede Tunsjø fra OBOS kan kontaktes på epost frede.tunsjo@obos.no eller telefon 22 86 75 05 |
| B. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne | Styret foreslår Frede Tunsjø til å føre protokoll som tidligere. Underskrift av andelseiere i protokollen må gjøres på etterskudd. Styret foreslår følgende andelseiere til å underskrive protokollen: Gunn Eva Syversen og Bjørnar Våge Jeg er enig (sett kryss): | Jeg er ikke enig (sett kryss) |
| C. | | |

| | | |
|---|-------------------------------|--|
| 3. GODTGJØRELSER (50%) | | |
| Styrets godtgjørelse settes til kr 40.000, fordeles 50-25-25% | Jeg godkjenner: (sett kryss): | Jeg foreslår følgende beløp til fordeling: |



| | | |
|---|-------------------------------|----------------------------------|
| 4. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020. (50%) | | |
| A. Årsrapport og regnskap for 2020. | Jeg godkjenner: (sett kryss): | Jeg godkjenner ikke (sett kryss) |
| B. Styret foreslår overføring av årets resultat kr 662 431 til egenkapital. | Jeg godkjenner: (sett kryss): | Jeg godkjenner ikke (sett kryss) |

| | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| 5. VEDTEKSENDRING (67%) | | |
| Tillegg til vedtektenes avsnitt 5. Vedlikehold 5-1 til 5-7 er uendret FØLGENDE LEGGES TIL (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren (9) I de tilfeller hvor en eller flere andelseiere har skade som dekkes via borettslagets forsikringsordning, holdes den enkelte andelseier økonomisk ansvarlig for den egenandel som måtte påløpe. Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker. Når en slik skade må dekkes av lagets forsikring, er andelseieren økonomisk ansvarlig for egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til. I de tilfeller hvor forsikrings erstatningen utbetales gjennom borettslaget, betaler ikke borettslaget ut skadesummen før skaden i sin helhet er utbedret. | Jeg godkjenner: (sett kryss): | Jeg er ikke enig (sett kryss) |



| 6. VALG AV TILLITSVALGTE | Valgkomitèens innstillinger | JA (sett kryss): | NEI (sett kryss) |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| A. Valg av 1 styreleder for 2 år | Leif Bjørnar Myhren | | |
| B. Valg av 1 styremedlemmer for 2 år | Gunn Eva Syversen | | |
| C. Valg av 1 styremedlemmer for 1 år | Bjørnar Våge | | |
| D. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år | Olav Lindstad | | |
| E. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år | Roar Myrvold | | |
| F. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år | Hans-Jørgen Nysæther | | |

Jeg bekrefter å ha lest innkallingen og satt meg inn i sakslisten, og avgitt mine stemmer ut fra dette.

Elverum dato:

Underskrift: Leilighetsnr

Blokkbokstaver

Stemmeseddelen kan leveres i postkassene til:

Syversen, St. Hanshaugen 24 J H0402 2409 Elverum