



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2021

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, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 095 363	1 161 662
Sum inntekter		1 095 363	1 161 662
Kostnader			
Lønnskostnad		33 030	19 666
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 337	30 337
Annen driftskostnad		597 530	736 672
Sum kostnader		660 897	786 675
Driftsresultat		434 466	374 987
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 248	3 974
Sum finansinntekter		2 248	3 974
Annen finanskostnad		24 014	34 439
Sum finanskostnader		24 014	34 439
Netto finans		-21 766	-30 465
Ordinært resultat før skattekostnad		412 700	344 522
Ordinært resultat etter skattekostnad		412 700	344 522
Årsresultat		412 700	344 522
Totalresultat		412 700	344 522
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		412 700	344 522
Sum overføringer og disponeringer		412 700	344 522



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		543 659	543 659
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		235 116	265 453
Sum varige driftsmidler		778 775	809 112
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		778 775	809 112
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 000
Andre fordringer		24 988	172 454
Sum fordringer		24 988	177 454
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 957	632 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 957	632 663
Sum omløpsmidler		868 944	810 117
SUM EIENDELER		1 647 719	1 619 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 000	15 000
Sum innskutt egenkapital		15 000	15 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		550 663	137 964
Sum opptjent egenkapital		550 663	137 964
Sum egenkapital		565 663	152 964
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		523 522	742 819
Øvrig langsiktig gjeld		538 020	538 020
Sum annen langsiktig gjeld		1 061 542	1 280 839
Sum langsiktig gjeld		1 061 542	1 280 839
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		93	179
Leverandørgjeld		6 574	176 247
Annen kortsiktig gjeld		13 847	9 000
Sum kortsiktig gjeld		20 514	185 426
Sum gjeld		1 082 056	1 466 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 647 719	1 619 229



Årsmøte 2021

St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 11. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i St.Hansfjellet Tomteselskap Sa. Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 17:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/402>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i St.Hansfjellet Tomteselskap Sa

Bernt Ivar Kristoffersen

Erling Ekrehagen

Kristin Henriksen

Sherina Isabelle Pettersen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen og møteform 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

Styret forslår at Solfrid Kolby og Magnus Liljeblad signerer protokollen og at årsmøtet bekrefter at styreleder fungerer som møteleder.

Forslag til vedtak

Solfrid Kolby og Magnus Liljeblad er valgt. Styreleder fungerer som møteleder.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2020-21 foreslås satt til kr 30 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes, og årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0402Årsrapport.pdf



Til seksjonseierne i SanktHansfjellet Tomteselskap Sa

Velkommen til årsmøte, 8. April 2021 digitalt på Vibbo.no

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta digitalt på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte St.Hansfjellet Tomteselskap Sa det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i SanktHansfjellet Tomteselskap sa vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 08.04.21 kl. 17.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 11.04.21 kl. 17.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert hos OBOS, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Skjemaet legges i postkassen til styreleder, Larsbråtveien 50, 0301 Oslo innen klokken 17.00 den 11. april 2021 slik at din deltagelse blir registrert.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 08.04.21 klokken 17.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 11.04.21 klokken 17.00

Selskapsnummer: 0402 **Selskapsnavn** SanktHansfjellet Tomteselskap sa

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Saker til behandling:

1 Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2 Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Solfrid Kolby og Magnus Liljeblad velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3 Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 30 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

4 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5 Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 3 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Magnus Liljeblad	
Styremedlem	Sherina Isabelle Pettersen	
Styremedlem	Hilde Mikalsen	
Styremedlem	Maja Elman Holmeng	
Varamedlem	Øyvind Horsberg	
Varamedlem	Gunvor Aasbø	

5 Valg av valgkomitè

Det skal velges 2 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Jon-Terje Bekken	
Medlem	Line Lia Slaatsveen	



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i SanktHansfjellet Tomteselskap Sa
avholdes 8. April 2021 digitalt på Vibbo.no

Til behandling foreligger:

1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN
2. VALG AV PROTOKOLLVITNER
3. FASTSETTELSE AV HONORAR
4. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSRAPPORT FOR 2020
5. VALG AV TILLITSVALGTE
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité

Oslo, 05.03.2021

Styret i SanktHansfjellet Tomteselskap Sa

Bernt Ivar Kristoffersen /s/ Erling Ekrehagen /s/ Kristin Henriksen /s/
Sherina Isabelle Pettersen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bernt Ivar Kristoffersen	Larsbråtveien 50
Styremedlem	Erling Ekrehagen	Larsbråtveien 74
Styremedlem	Kristin Henriksen	Larsbråtveien 68
Styremedlem	Sherina Isabelle Pettersen	Larsbråtveien 96
Varamedlem	Gunvor Aasbø	Larsbråtveien 88
Varamedlem	Jon-Terje Bekken	Larsbråtveien 92
Varamedlem	Marte Saltnes	Larsbråtveien 86

Valgkomiteen

Vidar Rohde Garder	Larsbråtveien 52
Line Lia Slaatsveen	Larsbråtveien 60

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

Generelle opplysninger om St. Hansfjellet Tomteselskap Sa

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

Gårds- og bruksnummer:

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

Tomteselskapet består av 30 leiligheter, fordelt på 5 bygninger.

Tomten, som ble fradelt i 1970, ble først bygslet fra Oslo kommune, men ble kjøpt i 1986. Eiendommen er på 9.916 m². Av grunnboken fremgår det at eier av leilighet eier 1/30 del i fellesareal. Hver leilighet har eget bruksnummer. Første innflytting skjedde i 1973.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Selskapet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 2020 - 2021

Styret har i denne perioden bestått av 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer, samt styrelederen. Vi har hatt 6 styremøter. På grunn av pandemien har flere av styremøtene vært digitale. Alle medlemmene av styret har ikke hatt mulighet til å delta i møtene hver gang.

Det har vært gjennomført to Covid-19 sikre dugnader, en på våren og en på høsten. I begge dugnadene fikk vi gjennomført det vi hadde planlagt.

Styret har i denne perioden hatt hovedfokus på prosjektet for rehabilitering av de utvendige betongtrappene. Det ble ikke oppgradering av trappene før inngangen til inneværende vinter. Årsaken var at vi kun fikk pristilbud fra en interessert entreprenør, samt at det hadde blitt en veldig sen oppstart av prosjektet. Derfor ble rehabiliteringsprosjektet utsatt. Vi brukte høsten til å kjøre hele tilbudsprosessen på nytt. I et ekstraordinært årsmøte i mars vil beboerne stemme over prosjektet og estimert oppstart dersom det blir vedtatt blir april/mai 2021.

Det har blitt utført litt gjenstående arbeider på skuret for sykkel- og motorsykkelparkering. Sykkelstativer mangler fortsatt og vår plan er å anskaffe det til våren i 2021.

Styret fikk i løpet av høsten gjennomført en inspeksjon og tømning av overvannskummene på sameiets eiendom. Med unntak av kummene bak de 2 bakre rekkene ble alle kummene tømt. Kummene i midtgangen har trolig aldri vært tømt tidligere så det var på høy tid å få dette utført.

Det er oppdaget råteskader på noen av takene over inngangspartiene på den sørlige husrekken samt ved en leilighet ved frontrekken mot nord. Derfor fikk styret en representant fra et taktekker firma til å gå over alle takene våre, samt å komme med forslag til utbedringer på takene med råteskader. Dette må vi få utbedret til våren 2021. Det er 8 leiligheter i sameiet som har de takene det her er snakk om.

I tillegg har følgende saker blitt utført:

- Besvare innkomne mail.
- Brøytetikker ble satt opp før vinteren ved granittmurene ved oppkjøringen til tomteselskapet.
- Norsk Brannvern gjennomførte i januar i år kontroll av brannsikkerheten i forhold til varslere og slukkeutstyr i leilighetene. På grunn av Covid-19 ble kontrollen spesielt tilrettelagt.
- Forberedelse til både ekstra ordinær og ordinær generalforsamling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 095 363.
Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 660 897.
Dette er kr 647 103 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at trappeprosjektet ikke ble igangsatt i 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 412 700 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 848 430.

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 årsmøtet 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 2 100 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av trapper mm.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 954. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St Hansfjellet Tomteselskap Sa.

Lån

St.Hansfjellet Tomteselskap Sa har lån i Obos-banken med flytende rente og lånet beregnes å være innfridd 30.03.23.

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

Honoraret til Obos ble regulert ihht. avtale.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021 men styret vil foreslå en økning på kr 200 pr. mnd. i forbindelse med trappeprosjektet. Felleskostnadene har ikke vært justert siden desember 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøte i Sankthansfjellet Tomteselskap SA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sankthansfjellet Tomteselskap SAs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammen drag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets 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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – SanktHansfjellet Tomteselskap SA



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 080 000	1 079 900	1 080 000	1 080 000
Andre inntekter	3	15 363	81 762	10 000	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 095 363	1 161 662	1 090 000	1 090 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 030	-3 666	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-16 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-30 337	-30 337	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 125	-4 000	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-64 000	-62 380	-65 000	-66 000
Konsulenthonorar	7	-21 431	-4 130	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-78 139	-227 374	-689 000	-2 189 000
Forsikringer		-147 572	-134 096	-162 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-98 014	-93 704	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-26 997	-48 984	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 280	-96 512	-100 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-58 973	-55 491	-63 000	-84 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-660 897	-786 675	-1 308 000	-2 827 500
DRIFTSRESULTAT		434 466	374 987	-218 000	-1 737 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 248	3 974	6 000	0
Finanskostnader	12	-24 014	-34 439	-29 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 766	-30 465	-23 000	0
ÅRSRESULTAT		412 700	344 522	-241 000	-1 737 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	206 558		
Til opptjent egenkapital		412 700	137 964		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		543 659	543 659
Andre varige driftsmidler	13	235 116	265 453
SUM ANLEGGSMIDLER		778 775	809 112
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	312
Kundefordringer		0	5 000
Forskuddsbetalte kostnader		24 988	172 142
Driftskonto OBOS-banken		437 954	228 607
Sparekonto OBOS-banken		406 002	404 056
SUM OMLØPSMIDLER		868 944	810 117
SUM EIENDELER		1 647 719	1 619 229
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 500		15 000	15 000
Opptjent egenkapital		550 663	137 964
SUM EGENKAPITAL		565 663	152 964
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	523 522	742 819
Annen langsiktig gjeld	15	538 020	538 020
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 061 542	1 280 839
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 000	9 000
Leverandørgjeld		6 574	176 247
Påløpte renter		93	179
Annen kortsiktig gjeld	16	4 847	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 514	185 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 647 719	1 619 229



13

SanktHansfjellet Tomteselskap Sa

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 05.03.2021

Styret i Sankthansfjellet Tomteselskap SA

Bernt Ivar Kristoffersen /s/

Erling Ekrehagen /s/

Kristin Henriksen /s/

Sherina Isabelle Pettersen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	864 000
Ytre Vedlikehold	216 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 080 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	420
Nettinnbetalinger	14 943
SUM ANDRE INNETEKTER	15 363

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 030

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 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-19 109
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 322
SUM KONSULENTHONORAR	-21 431

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, betongarbeider	-47 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-47 500
Drift/vedlikehold bygninger	-6 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 819
Kostnader dugnader	-1 071
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-78 139

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-98 014
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-98 014

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-30 570
Gressklipping	-20 250
Trykksaker	-859
Andre kostnader tillitsvalgte	-432
Andre kontorkostnader	-338
Telefon, annet	-2 985
Porto	-643
Bank- og kortgebyr	-2 895
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 973

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	120
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 946
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	47
Andre renteinntekter	135
SUM FINANSINTEKTER	2 248

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 014
SUM FINANSKOSTNADER	-24 014

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2018	303 375
Avskrevet tidligere	-37 922
Avskrevet i år	-30 337
	235 116
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	235 116

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,25 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2013	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 257 181
Nedbetalt i år	219 297
	-523 522
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-523 522

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tomtelån innbetalt fra beboerne	-538 020
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-538 020

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-4 777
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 847



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Magnus Liljeblad Larsbråtvn. 58

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sherina Isabelle Pettersen Larsbråtvn. 96

Hilde Mikalsen (erstatte Erling) Larsbråtvn. 62

Maja Elman Holmeng (erstatte Kristin) Larsbråtvn. 64

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kristin Henriksen (trukket seg) Larsbråtvn. 68

Erling Ekrehagen (flytter) Larsbråtvn. 74

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Øyvind Horsberg Larsbråtvn. 82

2. Gunvor Aasbø Larsbråtvn. 88

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jon-Terje Bekken Larsbråtvn. 92

Line Lia Slaatsveen Larsbråtvn. 60

I valgkomiteen for St.Hansfjellet Tomteselskap Sa
28.02.21
Vidar Rohde Garder
Line Lia Slaatsveen



Annen informasjon om selskapet

Styret

Styret har e-post: sthansfjelletas@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6658977. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekkeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Selskapet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Tømming av overvannskummer	Vi fikk gjennomført en inspeksjon og tømming av overvannskummene på sameiets eiendom. Med unntak av kummene bak de 2 bakre rekkene ble alle kummene tømt. Vi ble anbefalt å gjøre dette hvert tredje år.
2019	Tilrettelegging for sykkelparkering i gammelt søppelskur	Startet opp arbeidene med nytt sykkelskur ved å fjerne frontveggen på gammelt søppelskur. Bygget ny støttemur bak sykkelskuret og frem til og langs oppkjørselen til tomteselskapet. Utbedret grøntområde bak sykkelskuret og opp mot oppkjørselen.
2018	Tilrettelegging av infrastruktur elbil	Tilrettelegging av infrastruktur elbil
2018	Opparbeidelse av søppelbrønner	
2018	Delvis fasaderehabilitering	Utskiftning av fasadebekledning etter behov.
2013 - 2013	Rehabilitering av terrasser og fasader	Styret har innhentet tilbud på rehabilitering av fasader, terrasser og prosjektledelse for tomteselskapet. For å finansiere prosjektet, vil det være nødvendig for tomteselskapet å ta opp et lån i forbindelse med rehabiliteringen. Denne rehabiliteringen har en kostnadsramme på ca. kr 2 500 000,-. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet med rehabilitering av terrasser og fasader innenfor den økonomisk ramme på kr 2 500 000,-, samt å ta opp et lån med en ramme på kr 2 000 000,-.
2010	Utskiftning av panel på fasadene	Ble det foretatt utskiftning av panel på fasadene.
2007	Ny p-plass, asfaltering, ny takpapp	Utvidelse med 2 nye p-plasser for gjesteparkering. Asfaltering av gang foran 86-98. Utskiftning av takpapp, inkl. skifting av beslag på piper og gesims. Skiftet takrenner og nedløpsrør



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



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Vi må i år velge noen flere styremedlemmer. Av de to som ikke var på valg så har en trukket seg og den andre flytter.

Innstilling

Dette er valgkomiteens innstilling:

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Magnus Liljeblad

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Maja Elman Holmeng

Hilde Mikalsen

Sherina Isabelle Pettersen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Øyvind Horsberg

Gunvor Aasbø

Valg av 2 Valgkomitè Velges for 1 år

Jon-Terje Bekken

Line Lia Slaatsveen



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: 02333
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.