



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 976711572

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 462 007 | 1 408 091 |
| Sum inntekter | | 1 462 007 | 1 408 091 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 41 076 | 41 076 |
| Annen driftskostnad | | 4 735 584 | 1 107 672 |
| Sum kostnader | | 4 776 660 | 1 148 748 |
| Driftsresultat | | -3 314 653 | 259 343 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 40 102 | 24 988 |
| Sum finansinntekter | | 40 102 | 24 988 |
| Annen finanskostnad | | 32 282 | |
| Sum finanskostnader | | 32 282 | 0 |
| Netto finans | | 7 820 | 24 988 |
| Resultat før skattekostnad | | -3 306 833 | 284 331 |
| Årsresultat | | -3 306 833 | 284 331 |
| Totalresultat | | -3 306 833 | 284 331 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 306 833 | 284 331 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 306 833 | 284 331 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 41 319 945 | 41 319 945 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 74 659 | 74 659 |
| Sum varige driftsmidler | | 41 394 604 | 41 394 604 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 12 000 | 12 000 |
| Andre fordringer | | 37 236 | 322 842 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 49 236 | 334 842 |
| Sum anleggsmidler | | 41 443 840 | 41 729 446 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 58 053 | 50 557 |
| Sum fordringer | | 58 053 | 50 557 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 945 710 | 1 184 271 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 945 710 | 1 184 271 |
| Sum omløpsmidler | | 1 003 763 | 1 234 828 |
| SUM EIENDELER | | 42 447 603 | 42 964 274 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 400 | 2 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 400 | 2 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 9 771 559 | 13 078 392 |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 771 559 | 13 078 392 |
| Sum egenkapital | | 9 773 959 | 13 080 792 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 791 122 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 29 814 328 | 29 818 164 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 32 605 450 | 29 818 164 |
| Sum langsiktig gjeld | | 32 605 450 | 29 818 164 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 931 | |
| Leverandørgjeld | | 53 292 | 46 383 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 972 | 18 935 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 68 194 | 65 318 |
| Sum gjeld | | 32 673 644 | 29 883 482 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 42 447 603 | 42 964 274 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 546844

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 21.06.2025



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

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 462 007 | 1 408 091 |
| Sum inntekter | | 1 462 007 | 1 408 091 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 41 076 | 41 076 |
| Annen driftskostnad | | 4 735 584 | 1 107 672 |
| Sum kostnader | | 4 776 660 | 1 148 748 |
| Driftsresultat | | -3 314 653 | 259 343 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 40 102 | 24 988 |
| Sum finansinntekter | | 40 102 | 24 988 |
| Annen finanskostnad | | 32 282 | |
| Sum finanskostnader | | 32 282 | 0 |
| Netto finans | | 7 820 | 24 988 |
| Resultat før skattekostnad | | -3 306 833 | 284 331 |
| Årsresultat | | -3 306 833 | 284 331 |
| Totalresultat | | -3 306 833 | 284 331 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 306 833 | 284 331 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 306 833 | 284 331 |



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

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 41 319 945 | 41 319 945 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 74 659 | 74 659 |
| Sum varige driftsmidler | | 41 394 604 | 41 394 604 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 12 000 | 12 000 |
| Andre fordringer | | 37 236 | 322 842 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 49 236 | 334 842 |
| Sum anleggsmidler | | 41 443 840 | 41 729 446 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 58 053 | 50 557 |
| Sum fordringer | | 58 053 | 50 557 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 945 710 | 1 184 271 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 945 710 | 1 184 271 |
| Sum omløpsmidler | | 1 003 763 | 1 234 828 |
| SUM EIENDELER | | 42 447 603 | 42 964 274 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 2 400 | 2 400 |
| Sum innskutt egenkapital | 2 400 | 2 400 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 9 771 559 | 13 078 392 |
| Sum opptjent egenkapital | 9 771 559 | 13 078 392 |
| Sum egenkapital | 9 773 959 | 13 080 792 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 791 122 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 29 814 328 | 29 818 164 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 32 605 450 | 29 818 164 |
| Sum langsiktig gjeld | 32 605 450 | 29 818 164 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 931 | |
| Leverandørgjeld | 53 292 | 46 383 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 972 | 18 935 |
| Sum kortsiktig gjeld | 68 194 | 65 318 |
| Sum gjeld | 32 673 644 | 29 883 482 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 42 447 603 | 42 964 274 |



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4948

ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL





Velkommen til årsmøte i ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 17:00, Loken.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. Til årsmeldingen 2024.pdf
2. 4948 St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 BRL Revisjonsberetning.pdf
3. 4948 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag er slik:

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hege Østbye

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Hansen
- Eli Busterud
- Odd Dahler

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Frode Ripsrud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Terje Uthushagen

Sak 9

Valg av valgkomitè

Valgkomiteen tar gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitè Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Aud O'Rønning Eggen



- Kjell Magnar Finstad
- Knut Berntsen



Styrets arbeid gjennom 2024

Møtevirksomhet:

Det er blitt avholdt 6 styremøter gjennom året. Møte nr. 2 (24. april) ble gjennomført i sammen med vår regnskapsfører i OBOS.

Oppsummering av vår aktivitet i 2024:

- Vårdugnad ble avholdt onsdag 15. mai. Stort frammøte som alltid. Hageavfall ble kjørt bort med private hengere. Det ble også denne gang benyttet én container (for restavfall). På tradisjons vis ble det servert vafler og kaffe på den nye helleplassen etter dugnaden.
- Generalforsamlingen for 2023 ble gjennomført på tradisjonelt vis. Den ble gjennomført onsdag 22. mai 2024 i kjelleren på Loken med kaffe og kringle.
- Etter innspill fra beboer til generalforsamlingen 2023, ble det bestemt at tujaene foran blokk 28-30 ble fjernet. Dette ble utført i juni, og det ble plantet 2 stikk nye prydrær, samt kjøpt inn en benk beboerne kan sette seg ned på for å ta en pust i bakken.
- Det ble i desember 2023 oppdaget ny lekkasje i tak i leilighet 34 F. Den ble taksert og utført i vinter/vår 2024.
- Vi måtte skifte mange nødlys i blokkene våre. Flere nødlys hadde ikke tilfredsstillende batteribackup, så da ble det en bedre løsning å bytte til nye istedenfor å bytte batteri. Dette kreves for at HMS skal være i orden.
- Styret har godkjent søknad om overdragelse av leilighet 28 C, andel nr. 20. Det var overføring mellom slektninger. Det er Tone Johansen Hagen som ble ny andelseier etter Billy Johansen.
- Styret har godkjent søknad om overdragelse av leilighet 34 F, andel nr. 9. Det er Øyvind og Hege Østbye som ble nye andelseiere etter Gunhild Rasch.
- På Generalforsamlingen for 2023 i mai 2024 ble det besluttet at det skulle legges ny takfolie på blokkene våre. Flere entreprenører ble kontaktet, og vi fikk inn 2 anbud på jobben. Det var Elverum Taksert AS som fikk jobben. Jobben ble utført i samarbeid med Kvernmo Tak AS. Jobben ble ferdigstilt i november 2024.
- Det ble også besluttet på Generalforsamlingen for 2023 i mai 2024 at vi skulle skifte ut vinduer og terrassedører. Det ble også her innhentet flere anbud, men Steen Eiendom/Entreprenør AS skilte seg ut som de klart rimeligste. Jobben ble påbegynt i oktober 2024 og avsluttet våren 2025. Vi fikk også utført en brannvurdering av vinduene i inngangspartiet. Vi måtte inn med vinduer med større brannmotstand enn det vi hadde fra før. Det ble noen ekstrakostnader på brannvinduer, men vi har holdt oss godt innenfor budsjettet vi hadde.
- Felleskostnadene ble økt med 26% fra januar 2025 som følge av lånekostnader for nytt tak og nye vinduer.
- Det ble under brannkontrollen i november oppdaget at brannslukkere i fellesområdene var for gamle. Disse ble skiftet ut samtidig.



- I desember 2024 hadde vi jordfeil på en kabel som gikk til varmeovner i 2. etg. og 3. etg. i blokk 32. Dette ble feilsøkt og utbedret.
- Vi har i løpet av 2024 hatt noen problemer med heisene. Det er bl.a. skiftet ut noen knapper som har vært vanskelige. Det beregnes levetid for en heis på 25 – 30 år. Heismontøren har anbefalt at vi vurderer oppgradering eller ny heis pga. vanskelig tilgang på deler til den gamle heisen. Dette vil vi vurdere fortløpende og innhente tilbud på.

Saker under arbeid og planlegging for 2025:

- Det vurderes å bytte ytterdørene i inngangspartiene nede og i bi-inngangsdørene i 3. etg. Det innhentes pris på dette.



Til generalforsamlingen i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 BRL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Hamar, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 1 169 510 | 894 002 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -3 306 833 | 284 331 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 2 800 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -8 878 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -466 980 | -8 823 |
| Uttak øremerk. bankkto | | 748 750 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -233 941 | 275 508 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 935 569 | 1 169 510 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Omløpsmidler | 1 003 763 | 1 234 828 |
| Kortsiktig gjeld | -68 194 | -65 318 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 935 569 | 1 169 510 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 439 712 | 1 369 728 | 1 440 000 | 1 776 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 13 345 | 12 505 | 12 000 | 15 000 |
| Andre inntekter | 3 | 8 950 | 25 858 | 4 000 | 4 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 462 007 | 1 408 091 | 1 456 000 | 1 795 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 076 | -5 076 | -5 100 | -7 000 |
| Styrehonorar | 5 | -36 000 | -36 000 | -36 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 111 | -7 733 | -8 200 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -74 025 | -70 300 | -75 000 | -79 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -2 910 | 0 | -1 000 | -1 000 |
| Kontingenter | | -4 800 | -4 800 | -4 800 | -4 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -3 765 590 | -132 659 | -190 000 | -190 000 |
| Forsikringer | | -77 458 | -63 529 | -81 500 | -92 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -339 118 | -419 456 | -461 900 | -495 000 |
| Energi/fyring | | -95 352 | -103 136 | -110 000 | -110 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -141 908 | -111 173 | -142 000 | -142 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -226 313 | -194 885 | -195 000 | -210 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 776 660 | -1 148 748 | -1 310 500 | -1 389 800 |
| DRIFTSRESULTAT | | -3 314 653 | 259 343 | 145 500 | 405 200 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 40 102 | 24 988 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -32 282 | 0 | 0 | -133 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 7 820 | 24 988 | 0 | -133 000 |
| Ekstraordinære kostnader | | 0 | 0 | 0 | -132 720 |
| ÅRSRESULTAT | | -3 306 833 | 284 331 | 145 500 | 139 480 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 284 331 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -3 306 833 | 0 | | |



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

| | BALANSE | | |
|-------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | Note | 2024 | 2023 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 40 539 766 | 40 539 766 |
| Tomt | | 780 179 | 780 179 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 74 659 | 74 659 |
| Aksjer og andeler | 15 | 12 000 | 12 000 |
| Øremerkede bankinnskudd | 16 | 30 108 | 312 157 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 7 128 | 10 685 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 41 443 840 | 41 729 446 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 58 053 | 50 557 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 413 666 | 670 786 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 532 044 | 513 485 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 003 763 | 1 234 828 |
| SUM EIENDELER | | 42 447 603 | 42 964 274 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 24 * 100 | | 2 400 | 2 400 |
| Opptjent egenkapital | | 9 771 559 | 13 078 392 |
| SUM EGENKAPITAL | | 9 773 959 | 13 080 792 |



GJELD

LANGSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 2 791 122 | 0 |
| Borettsinnskudd | 18 | 29 808 000 | 29 808 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 6 328 | 10 164 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 32 605 450 | 29 818 164 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Leverandørgjeld | | 53 292 | 46 383 |
| Påløpte renter | | 931 | 0 |
| Påløpte kostnader | | 13 972 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 18 935 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 68 194 | 65 318 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 42 447 603 | 42 964 274 |

| | | | |
|---------------|--|------------|------------|
| Pantstillelse | | 34 108 000 | 29 808 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Elverum, 22.04.2025

Styret i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 BRL

Frode Ripsrud /s/

Eli Busterud /s/

Terje Uthushagen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 293 120 |
| Kabel-TV | 146 592 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 439 712 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Miljøfond | 8 950 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 8 950 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 076 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 076 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 36 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 111.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 910 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 910 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Elverum Takservice AS | -1 497 538 |
| Steen Eiendom Entreprenør AS | -2 032 399 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -3 529 936 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -11 568 |
| Drift/vedlikehold elektro | -86 849 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -34 647 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -63 949 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -5 444 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -22 069 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -1 129 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -3 765 590 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|--|-----------------|
| Eiendomsskatt 2024 | -174 314 |
| Refusjon eiendomsskatt 2021,2022 og 2023 fra Elverum kommune | 83 105 |
| Vann- og avløpsavgift | -107 284 |
| Feieavgift | -6 432 |
| Renovasjonsavgift | -134 192 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -339 118 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -300 |
| Container | -5 510 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -1 430 |
| Driftsmateriell | -1 539 |
| Vaktmestertjenester | -79 248 |
| Renhold ved firmaer | -64 983 |
| Snørydding | -38 868 |
| Gressklipping | -25 449 |
| Andre fremmede tjenester | -671 |
| Trykksaker | -2 025 |
| Andre kontorkostnader | -953 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Bank- og kortgebyr | -2 439 |
| Velferdskostnader | -768 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -226 313 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 002 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 33 521 |
| Andre renteinntekter | 3 579 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 40 102 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -32 282 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -32 282 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.31/bnr.1083

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Søppelhus | |
| Kostpris | 74 659 |
| | 74 659 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 74 659 |

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

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

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

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

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 190 500,-

NOTE: 16**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024

-2 800 000

Nedbetalt i år

8 878

-2 791 122

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 791 122

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998

-29 808 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-29 808 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-6 328

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-6 328



Resultatanalyse 2024

St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 439 712 | 1 440 000 | 288 | 0 % |
| Ladeinntekter EL-bil | 13 345 | 12 000 | -1 345 | -11 % |
| Andre inntekter | 8 950 | 4 000 | -4 950 | -124 % |
| Sum driftsinntekter | 1 462 007 | 1 456 000 | -6 007 | 0 % |
| Driftskostnader | | | | |
| Personalkostnader | -5 076 | -5 100 | -24 | 0 % |
| Styrehonorar | -36 000 | -36 000 | 0 | 0 % |
| Revisjonshonorar | -8 111 | -8 200 | -89 | 1 % |
| Forretningsførerhonorar | -74 025 | -75 000 | -975 | 1 % |
| Konsulenthonorar | -2 910 | -1 000 | 1 910 | -191 % |
| Kontingenter | -4 800 | -4 800 | 0 | 0 % |
| Drift og vedlikehold | -3 765 590 | -190 000 | 3 575 590 | -1 882 % |
| Forsikringer | -77 458 | -81 500 | -4 042 | 5 % |
| Kommunale avgifter | -339 118 | -461 900 | -122 782 | 27 % |
| Energi/fyring | -95 352 | -110 000 | -14 648 | 13 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -141 908 | -142 000 | -92 | 0 % |
| Andre driftskostnader | -226 313 | -195 000 | 31 313 | -16 % |
| Sum driftskostnader | -4 776 660 | -1 310 500 | 3 466 160 | -264 % |
| Driftsresultat | -3 314 653 | 145 500 | 3 460 153 | 2 378 % |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 40 102 | 0 | -40 102 | 100 % |
| Finanskostnader | -32 282 | 0 | 32 282 | 100 % |
| Res. finansinnt./-kostnader | 7 820 | 0 | -7 820 | 100 % |
| Årsresultat | -3 306 833 | 145 500 | 3 452 333 | 2 373 % |





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 4948 Selskapsnavn: ST. HANSHAUGEN TERRASSE 28- 34 BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____





OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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