



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 443 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 769 027	1 811 405
Sum inntekter		1 769 027	1 811 405
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 438 418	1 288 893
Sum kostnader		1 495 468	1 345 943
Driftsresultat		273 559	465 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 815	40 044
Sum finansinntekter		40 815	40 044
Annen finanskostnad		125 835	101 049
Sum finanskostnader		125 835	101 049
Netto finans		-85 020	-61 005
Ordinært resultat før skattekostnad		188 538	404 457
Ordinært resultat etter skattekostnad		188 538	404 457
Årsresultat		188 538	404 457
Totalresultat		188 538	404 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 538	404 457
Sum overføringer og disponeringer		188 538	404 457



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		24 228	6 922
Sum fordringer		24 228	7 062
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		787 861	602 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 861	602 354
Sum omløpsmidler		812 089	609 416
SUM EIENDELER		812 089	609 416

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 387 105	2 575 643
Sum opptjent egenkapital		-2 387 105	-2 575 643
Sum egenkapital		-2 387 105	-2 575 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 995 900	3 164 350
Sum annen langsiktig gjeld		2 995 900	3 164 350
Sum langsiktig gjeld		2 995 900	3 164 350
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		887	546
Leverandørgjeld		185 240	6 130
Annen kortsiktig gjeld		17 167	14 033
Sum kortsiktig gjeld		203 294	20 710
Sum gjeld		3 199 194	3 185 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		812 089	609 416



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358720

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 443 906
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 769 027	1 811 405
Sum inntekter		1 769 027	1 811 405
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 438 418	1 288 893
Sum kostnader		1 495 468	1 345 943
Driftsresultat		273 559	465 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 815	40 044
Sum finansinntekter		40 815	40 044
Annen finanskostnad		125 835	101 049
Sum finanskostnader		125 835	101 049
Netto finans		-85 020	-61 005
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		188 538	404 457
Årsresultat		188 538	404 457
Totalresultat		188 538	404 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		188 538	404 457
Sum overføringer og disponeringer		188 538	404 457



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		24 228	6 922
Sum fordringer		24 228	7 062
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		787 861	602 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 861	602 354
Sum omløpsmidler		812 089	609 416
SUM EIENDELER		812 089	609 416
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 387 105	2 575 643
Sum opptjent egenkapital		-2 387 105	-2 575 643



Sum egenkapital	-2 387 105	-2 575 643
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 995 900	3 164 350
Sum annen langsiktig gjeld	2 995 900	3 164 350
Sum langsiktig gjeld	2 995 900	3 164 350
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	887	546
Leverandørgjeld	185 240	6 130
Annen kortsiktig gjeld	17 167	14 033
Sum kortsiktig gjeld	203 294	20 710
Sum gjeld	3 199 194	3 185 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	812 089	609 416



Organisasjonsnr: 975 443 906
SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

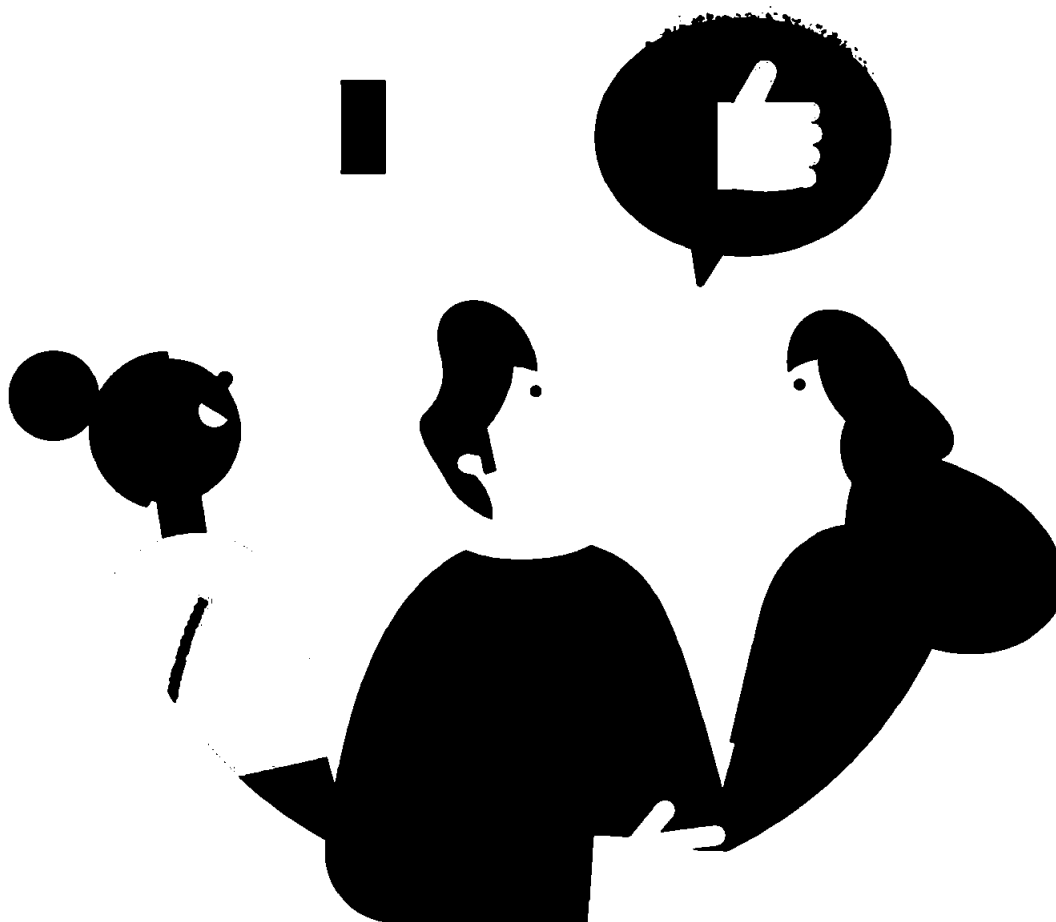
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5524 St.Hanshaugterrassen Bs





Til seksjonseierne i St.Hanshaugterrassen Bs

Velkommen til årsmøte, onsdag 8. mars 2023 kl. 18:00 i Markus menighetshus, Schwendsens gate 15, andre etasje (Treffpunkt).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte St.Hanshaugterrassen Bs 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. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i St.Hanshaugterrassen Bs
avholdes onsdag 8. mars 2023 kl. 18:00 i Markus menighetshus (2. etasje, Treffpunkt-
lokalet) Schwensengate 15.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag er kommet inn

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 13.02.2023
Styret i St.Hanshaugterrassen Bs

Torstein Arne Bye Øyvind Erichsen Tove Gravdal
Ida K Hammarlund Harald Hertzberg H Helle

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Arne Bye	Ullevålsveien 16 B
Styremedlem	Øyvind Erichsen	Geitmyrsveien 1 B
Styremedlem	Tove Gravdal	Ullevålsveien 16 B
Styremedlem	Ida K Hammarlund	Geitmyrsveien 1 B
Styremedlem	Harald Hertzberg H Helle	Olaf Bulls Vei 82
Varamedlem	Christopher Wright	Geitmyrsveien 1

Generelle opplysninger om St.Hanshaugterrassen Bs

Sameiet består av 28 seksjoner.

St.Hanshaugterrassen Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975443906, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 380

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

St.Hanshaugterrassen Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

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.

Styrets arbeid i 2022-2023

Det nåværende styret overtok styrets funksjoner etter årsmøtet i sameiet 31. mai 2022. Fram til årsmøtet 2023 (8. mars 2023) har styret avholdt 8 møter (inkludert møter i 2023).

1. Det nye styret ble konstituert i styremøtet 13. juni 2022.
2. Ved årsmøtet 31. mai 2022 (forrige styret) ble det lagt fram et forslag om ombygging av fellesområder (endring av bærekonstruksjoner) og utleie av felleslokaler i kjelleren i 16A i forbindelse med mulig etablering av restaurant i seksjon 3 og 4. Forslaget avstedkom en lengre debatt og en rekke spørsmål, hvor flere seksjonseiere etterlyste mer informasjon om konsekvensene for sameiet. Forslaget ble på årsmøtet trukket av forslagsstiller, som ble bedt om å komme tilbake til sameiet med mer informasjon. Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 27. juni hvor forslaget ble lagt frem på nytt. Forslaget fikk ikke det nødvendige to tredjedels flertall, og ble dermed nedstemt av det ekstraordinære årsmøtet.
3. Plan og bygningsetaten (PBE) har pålagt sameiet å tilbakeføre vinduene i seksjon 4 til originalt utseende (fra aluminium til tre – samt utførsel). I forbindelse med restaurantsaken tilbød eier av seksjon 3–4 seg å betale dette hvis sameiet godkjente leieforhold av fellesarealer. Gjennom årsmøtevedtaket, se pkt. 2 over, falt dette tilbudet bort. Eier av seksjon 3–4 har gjennomført en anbudsprosess på tilbakeføring/søknad om endring og fått dette anbudets innhold og utførelse godkjent av PBE. Styret har fått gjennomført en egen anbudsprosess, og med utgangspunkt i de to anbudene er styret blitt enig med seksjon 3–4 om å gjennomføre det av PBE godkjente prosjektet. Det er undertegnet en kontrakt hvor Sameiet dekker 160 000 kroner av kostnaden. Dette belastes vedlikeholdsbudsjettet for 2023. Sameiet/seksjonseier er pålagt av PBE å tilbakeføre vinduene innen oktober 2023. Dagbøter påløper dersom det ikke skjer.
4. HMS-runde er gjennomført og nødvendige tiltak er iverksatt.
5. I tilstandsrapporter for sameiet fra 2014 og 2019 ble det påpekt dels akutte behov for oppgradering av det elektriske anlegget. Styret vedtok at oppgraderingen måtte skje gradvis på grunn av omfanget av kostnader. Det ble besluttet å oppgradere deler av UV16A først og å komme tilbake til de andre oppgangene senere. Det ble gjennomført en anbudsprosess, og billigste tilbud ble valgt. Oppgraderingen er gjennomført, og kostnaden, kroner 146 000, er belastet vedlikeholdsbudsjettet for 2022. Videre oppgradering i 2023 er under planlegging, da prioriteres resten av UV16A, oppgradert el-tavle i GV1 og forbedret kapasitetsoverføring fra 16A til 16B.
6. Det har over tid oppstått lekkasje i taket over GV1. Tidligere er lekkasje i glasstak utbedret. Det ble gjennomført en anbudsprosess for å få tettet taket og billigste tilbud ble valgt. Arbeidet er gjennomført og kostnaden er belastet vedlikeholdsbudsjettet for 2022, kroner 169 000. I forbindelse med utbedringen ble det også skiftet ut ødelagt takstein og blikk ble lagt over ventilasjonsrist. Dette arbeidet faktureres separat.
7. Styret har foretatt en gjennomgang av leieforhold i fellesareal i kjeller i 16A. Deler av kjelleren er leid av seksjon 2 for videre utleie til Rouleur. Leieforholdet har tidligere ikke vært kontraktsfestet. Kontrakt er nå utferdiget og underskrevet av begge parter og leien er økt fra kr 24 000/år til kroner 36 000/år, med årlig indeksregulering i henhold til KPI.



8. Styret har gjennomgått inndelingen av boder i 16A. En beboer manglet en hensiktsmessig bod og en var ledig. Styret har nå etablert to nye boder i 16A. Den ene er tildelt den seksjonen som manglet bod. En bod er leid ut til leietaker i seksjon 14 (Alabaster) for kroner 9000/år. Leien indeksreguleres i henhold til KPI. En bod er ledig, men mangler dør, da vi avventer fjerning av gamle varmeelementer (tidligere tørkerom).
9. Den grønne boden i bakgården er delt i to. Den ene delen disponeres av sameiet. Den andre har vi inngått kontrakt for med Rouleur for kroner 9600/år. Leien indeksreguleres med KPI.
10. Det er et behov for å renovere en del vinduer i bakgården. Av budsjettmessige grunner har vi utsatt dette. Det er imidlertid viktig at beboere selv ivaretar vinduene på best mulig måte slik at de varer lenger og ikke blir ødelagt av vær og vind.
11. Dugnad våren 2022 ble gjennomført 10. mai. Høstdugnad ble gjennomført 29. september 2022. Under begge dugnader ble container leid inn, og oppmøtet var godt.
12. Styret noterte seg at sameiet har en del egenkapital og vurderte nedbetaling av deler av lån, men konkluderte med at vedlikeholdsutfordringene fortsatt er store, og valgte derfor å beholde dette som buffer. Da unngås foreløpig økning i fellesutgiftene for å dekke vedlikehold.
13. Gamle installasjoner i vaskerommet i 16A er frakoblet elektrisitet og vann, og vil bli fjernet. Defekt varmtvannstank i vaskerommet er fjernet, og ny er installert, av hensyn til at vaskeren skal skylle og vaske mopper etc (HMS).
14. Leietaker i seksjon 14, Alabaster, har fått tillatelse til å henge opp et skilt for virksomheten på hjørnet Ullevålsveien-Geitmyrsveien. Dette er godkjent av PBE.
15. Styret har fått forespørsel fra en seksjon om isolasjon mellom golv i seksjon og tak i kjeller på grunn av kald seksjon. Styret har fått gjennomført en juridisk vurdering av ansvarsforholdene for en slik oppgradering. Siden det ikke har skjedd noe med disse bygningsdeler siden bygget ble reist, er det her snakk om oppgradering av hensyn til en seksjon og dette er da i tilfelle seksjonseierens eget ansvar å bekoste.
16. Styret fikk forespørsel fra en seksjon om å installere avtrekksvifte på toppen av pipeløp for å bedre trekk – det var en anbefaling fra feiermester siden det er vanskelig å fyre i denne seksjonen. Styret har fått gjennomført en juridisk vurdering med tanke på det kostnadsmessige ansvarsforholdet i denne saken. Den juridiske vurderingen konkluderer med at sameiet bør dekke kostnaden ved dette. Det ble gjennomført anbudsprosess og styret valgte det billigste anbudet. Tiltaket er gjennomført og kostnaden på 60 000 kroner belastes vedlikeholdsbudsjettet for 2023.
17. Styret har fått gjennomført en konkret juridisk vurdering av spørsmålet om hyblifisering av en seksjon i G1, jfr Eierseksjonsloven, paragraf 49G. Konklusjonen fra jurist er at, basert på fakta gitt fra styret, så er dette snakk om hyblifisering. Eier av seksjonen bestrider fakta styret har gitt i saken. Styret er i dialog med eier om videre oppfølging.



18. Over tid er callinganlegget i sameiet blitt slitt og fungerer dårlig. Det er påklaget fra flere seksjonseiere. Styret har gjennomført en anbudsrunde på installering av nytt callinganlegg. Det billigste anbudet ble valgt, og dette er nå installert (februar 2023). Kostnad 96 000 kroner, som belastes vedlikeholdsbudsjettet for 2023.
19. Sameiet har utfordringer med store mengder søppel. En container for restavfall er byttet ut med en papircontainer, noe som innebærer en årlig besparelse på 28 152 kroner (papircontainere er gratis). Grunnet store mengder avfall fra næring i gården, er også de gjenværende tre containerne for restavfall ofte overfylte. Leietaker i seksjon 2 (Rouleur) bestiller etter avtale med styret, container for eget næringsavfall.
20. Det har vært gjennomført kontroll av brannvarslingsutstyret i sameiet av selskapet Gowens AS.

Fremtidige planer (2023-2024-2025):

- Det framgår av rapporten for styrets arbeid at vi har gjennomført installasjon av vifte i pipe i UV16B, installert nytt callinganlegg og inngått avtale med seksjon 3–4 om kostnadsandel for tilbakeføring av vinduer og dør. Samlet utgjør dette 316 000 kroner, som belastes vedlikeholdsbudsjettet for 2023. Vi foreslår en økning i vedlikeholdsbudsjettet fra 395 000 i 2022 til 600 000 i 2023, dette av hensyn til kostnaden ved å tilbakeføre vinduer i seksjon 4. Beløpet er tidligere belånt, og er en del av egenkapitalen i sameiet. Dette medfører et underskudd på ca. 142 000 i 2023, som dekkes opp med egenkapital.
- Som det framgår av styrets rapport for 2022 har vi startet med oppgradering av det elektriske anlegget i sameiet (pålagt gjennom tilsyn for flere år siden). Resterende arbeid foreslås tatt over de to neste årene (2023-2024), slik at vi unngår å øke felleskostnadene.
- Dårlig drenering, lekkasje kjeller UV16B/GV1 - 2023
- Mose, takstein på tak – 2023
- Vinduer i bakgård – 2023/2024
- Sprekkdannelser i vegg, baktrapp GV1 – 2023/24
- Felles luftebalkonger i baktrapp, GV1/rustkontroll – 2023/2024
- Nettinggjerde i bakgården må oppgraderes
- Generell oppgradering i bakgården.
- Murpuss flasser av/slitt oppgang GV1 – 2023/24
- Trapp ute GV1 - 2024



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 608 795.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til drift og vedlikehold.

Styrehonorar

Foreslås økt fra 50 000 til 100 000 kroner pga omfattende anbudsprosesser, oppfølging av vedlikeholdsarbeid, søppelhåndtering og juridiske avklaringer, mm. Som det fremgår av listen over nødvendig vedlikehold fremover, vil arbeidsmengden for styret i 2023 og årene fremover ikke bli mindre enn i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjett for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St.Hanshaugterrassen Bs.

**Lån**

St.Hanshaugterrassen Bs har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet St. Hanshaugterrassen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet St. Hanshaugterrassen.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: OPSTP-TUUSY-ZGPMIP-ETG7P-NA88BB-0AG5W



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-16 18:29:31 UTC



Penneo document key: OPSTP-TUUSY-ZGPMIP-ETG7P-NA88B-0A85W

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
ORG.NR. 975 443 906, KUNDENR. 5524

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 755 184	1 729 104	1 729 000	1 763 000
Andre inntekter	3	13 843	82 301	3 000	48 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 769 027	1 811 405	1 732 000	1 811 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-8 460
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 745	-5 894	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-86 993	-84 540	-87 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-27 829	-6 830	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-394 172	-246 349	-395 000	-600 000
Forsikringer		-303 417	-313 612	-300 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-330 383	-316 339	-329 000	-376 500
Energi/fyring		-29 430	-25 805	-32 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 892	-159 536	-170 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-102 558	-129 989	-113 200	-113 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 495 468	-1 345 943	-1 496 250	-1 828 160
DRIFTSRESULTAT		273 559	465 462	235 750	-16 560
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 815	40 044	2 000	40 000
Finanskostnader	12	-125 835	-101 049	-99 000	-166 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-85 020	-61 005	-97 000	-124 000
ÅRSRESULTAT		188 538	404 457	138 750	-142 560
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		188 538	404 457		



**SAMEIET ST. HANSHAUGTERRASSEN
ORG.NR. 975 443 906, KUNDENR. 5524**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		201	35
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		24 027	6 887
Driftskonto OBOS-banken		383 986	201 833
Sparekonto OBOS-banken		403 875	400 522
SUM OMLØPSMIDLER		812 089	609 416
SUM EIENDELER		812 089	609 416
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 387 105	-2 575 643
SUM EGENKAPITAL		-2 387 105	-2 575 643
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 995 900	3 164 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 995 900	3 164 350
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 167	14 033
Leverandørgjeld		185 240	6 131
Påløpte renter		887	546
SUM KORTSIKTIG GJELD		203 294	20 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		812 089	609 416
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2023

Styret i Sameiet St. Hanshaugterrassen

Torstein Arne Bye /s/

Øyvind Erichsen /s/

Tove Gravdal /s/

Ida K Hammarlund /s/

Harald Hertzberg H Helle /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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	937 944
Forretningslokale	559 332
Kabel-TV / Internett	159 804
Trappevask	70 104
Leie av fellesareal	28 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 755 184

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bodleie	6 900
Nøkler	6 943
SUM ANDRE INNETEKTER	13 843

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 745.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 329
SUM KONSULENTHONORAR	-27 829

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-208 636
Drift/vedlikehold VVS	-19 443
Drift/vedlikehold elektro	-145 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 567
Kostnader dugnader	-3 714
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-394 172

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 707
Feieavgift	-5 985
Renovasjonsavgift	-111 691
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-330 383

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 678
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 182
Renhold ved firmaer	-76 140
Andre fremmede tjenester	-3 427
Andre kontorkostnader	-140
Porto	-200



Bank- og kortgebyr	-2 790
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 558

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	695
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 353
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	333
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 434
SUM FINANSINNTEKTER	40 815

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-125 674
Renter på leverandørgjeld	-161
SUM FINANSKOSTNADER	-125 835

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,40 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019	-3 522 000
Nedbetalt tidligere	357 650
Nedbetalt i år	168 450
	-2 995 900
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 995 900



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 73627222. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Nytt callinganlegg Vifte for pipeløp i UV16B	Callinganlegget byttet ut i alle oppganger i februar 2023 Vifte installert for avtrekk i januar 2023.
2022	Elektrisk anlegg Boder Reparasjon av lekkasje i tak over G1.	Oppgradering av elektrisk anlegg i UV16A. Påbegynt oppgradering, videreføres i 2023. Ombygging av boder i UV 16A.
2021	Opprydding - kjeller Trapp	Total opprydding i kjeller i UV 16A. Ny trapp støpt ved inngangen GV1
2020	Brannsikringstiltak Spyling/rensing av takrenner	Sikring av tak og trappeløp i alle kjellere og baktrapper.
2019	Nytt brannvarslingsanlegg	Felles anlegg installert i alle seksjoner.
2018	Brannsikringstiltak	Nye E130 vinduer baktrapp UL 16A Rensing av felles ventilasjon
2018 - 2019	Nye branndører (for- og bakdører)	Nye brannsikre dører mellom leilighet til alle tre oppganger. Nye B30 dører fra de fleste leilighetene til baktrapp
2017 - 2018	VVS Fellesanlegg	Avløp kjøkken G1 skiftet. Avløp/tilførsel UL16B skiftet høyre side kjøkken. Avløp/tilførsel UL16B 2-4 etg. Ny hovedstoppekran UL16B
2016	VVS Fellesanlegg	Hovedstoppekran G1 flyttet fra leilighet til fellesareal.



2015 - 2016	Rehabilitering av fasade	Inkluderer maling av vinduskarmer
2015	Branntekniske utbedringer i kjeller	
2012	Brannsikringstiltak	01.01.12 - Kontroll av sluttkkerutstyr 01.02.12 - Brantetting i kjeller 01.10.12 - Brannklassifisering av dør inn mot portrom (søppelcontainere) 01.11.12 - Oppgradering av dører mot kjeller og loft (9 stk er byttet ut)
2011	Utbedring av tak (et begrenset område)	Is under taksteinene føreste til lekkasje i leil i 5 etg i Ullevålsveien 16a. Som følge av dette ble det gjort utbedringer av nedre del av taket i bakgården til Ullevålsveien 16A.
2010	Ledlys i entré (Geitemyrsvn 1b)	
2009 - 2010	Piperehabilitering	Det er foretatt rehabilitering av 20 piper.
2009 - 2010	Gavlvegg /takluker	Gavlveggen mot Waldemar Thranesgate ble reparert Utskifting av 5 takluker
2009 - 2010	Nytt døråpnersystem	med mulighet for videoovervåkning
2008	Plaststrømpe i kloakkrør	Etter en stor kloakklekkasje i 2007 var det nødvendig å få montert en plaststrømpe i kloakkrøret. Sameiets hovedkloakkrør fikk en forlenget levetid på min. 30 år.
2007	Reparasjon av hoved-og bakkdører	Hoveddørene og bakkdørene er reparert slik at de ikke sitter fast i karmen ved mye fuktighet og kulde.
2006	Reparasjon av vannlekkasje på tak	
2006	Nye varmekabler i takrenner	Varmekablene er blitt byttet og det er blitt montert jordfeilbryter i hovedsikringsskapet.
2006	Spyling og vedlikehold av takrenner	
2006	Skiftet begge utevannkranene	
2006	Oppussing av vinduer	Demontering av 7 kjellervinduer i 16B samt montering av 7 ventiler har bidratt til utlufting av fuktigheten i kjelleren.



5524 St.Hanshaugterrassen Bs

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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