



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 297 944	1 281 112
Sum inntekter		1 297 944	1 281 112
Kostnader			
Lønnskostnad		38 794	37 434
Annen driftskostnad		1 451 001	1 068 917
Sum kostnader		1 489 795	1 106 351
Driftsresultat		-191 851	174 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 815	2 628
Sum finansinntekter		1 815	2 628
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 815	2 628
Ordinært resultat før skattekostnad		-190 036	177 389
Ordinært resultat etter skattekostnad		-190 036	177 389
Årsresultat		-190 036	177 389
Totalresultat		-190 036	177 389
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-190 036	177 389
Sum overføringer og disponeringer		-190 036	177 389



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		300 743	
Sum finansielle anleggsmidler		312 743	12 000
Sum anleggsmidler		41 707 347	41 406 604
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 751	47 382
Sum fordringer		49 751	47 382
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 410	1 206 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 410	1 206 510
Sum omløpsmidler		783 161	1 253 892
SUM EIENDELER		42 490 508	42 660 496



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		12 626 373	12 816 410
Sum opptjent egenkapital		12 626 373	12 816 410
Sum egenkapital		12 628 773	12 818 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		29 808 000	29 808 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 808 000	29 808 000
Sum langsiktig gjeld		29 808 000	29 808 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 482	5 924
Annen kortsiktig gjeld		28 253	27 762
Sum kortsiktig gjeld		53 734	33 686
Sum gjeld		29 861 734	29 841 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 490 508	42 660 496



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368360

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 297 944	1 281 112
Sum inntekter		1 297 944	1 281 112
Kostnader			
Lønnskostnad		38 794	37 434
Annen driftskostnad		1 451 001	1 068 917
Sum kostnader		1 489 795	1 106 351
Driftsresultat		-191 851	174 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 815	2 628
Sum finansinntekter		1 815	2 628
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 815	2 628
Ordinært resultat før skattekostnad		-190 036	177 389
Ordinært resultat etter skattekostnad		-190 036	177 389
Årsresultat		-190 036	177 389
Totalresultat		-190 036	177 389
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-190 036	177 389
Sum overføringer og disponeringer		-190 036	177 389



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		300 743	
Sum finansielle anleggsmidler		312 743	12 000
Sum anleggsmidler		41 707 347	41 406 604
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		49 751	47 382
Sum fordringer		49 751	47 382
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 410	1 206 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 410	1 206 510
Sum omløpsmidler		783 161	1 253 892
SUM EIENDELER		42 490 508	42 660 496

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	12 626 373	12 816 410
Sum opptjent egenkapital	12 626 373	12 816 410
Sum egenkapital	12 628 773	12 818 810
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	29 808 000	29 808 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 808 000	29 808 000
Sum langsiktig gjeld	29 808 000	29 808 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	25 482	5 924
Annen kortsiktig gjeld	28 253	27 762
Sum kortsiktig gjeld	53 734	33 686
Sum gjeld	29 861 734	29 841 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 490 508	42 660 496



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4948 St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl





Til andelseierne i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 24. mai 2022 kl. 17.00 i Loken borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl
avholdes tirsdag 24. mai 2022 kl. 17.00 i Loken borettslag.**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 25.04.2022

Styret i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl

Tore Western

Gunhild Rasch

Frode Ripsrud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Western	St. Hanshaugen 32 D
Styremedlem	Gunhild Rasch	St. Hanshaugen 34 F
Styremedlem	Frode Ripsrud	St.Hanshaugen 32 A
Varamedlem	Aud O'Rønning Eggen	St. Hanshaugen 28 A
Varamedlem	Kjell Magnar Finstad	St.Hanshaugen 34 D
Varamedlem	Bjørn Hansen	St. Hanshaugen 30 F
Varamedlem	Inger-Oliv Murud	St.Hanshaugen 32 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tore Western St. Hanshaugen 32 D

Varadelegert

Frode Ripsrud St.Hanshaugen 32 A

Valgkomiteen

Knut Berntsen	St. Hanshaugen 32 C
Aud O'Rønning Eggen	St. Hanshaugen 28 A
Kjell Magnar Finstad	St.Hanshaugen 34 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976711572, og ligger i ELVERUM kommune.

Gårds- og bruksnummer:

31 1083 1085 1086 1087

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

St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl 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.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid gjennom 2021

Møtevirksomhet:

Det er blitt avholdt 5 styremøter gjennom året. 45 protokollerte saker har vært behandlet. Møte nr. 2 (28. april) ble gjennomført i sammen med vår regnskapsfører i OBOS.

Oppsummering av vår aktivitet i 2021:

- Vårdugnad tirsdag 11. mai. Stort frammøte. Hageavfall ble kjørt bort med private hengere, derfor kun én container (for restavfall). Enkel servering etter dugnaden hvor det også ble gitt en orientering om styrets to forslag til vedtak på årets Generalforsamling; nye garasjeporter og utskifting av vinduer/terrassedører
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i august fra samtlige leiligheter. Arbeidet ble utført av firmaet Power Clean
- Styret har godkjent to søknader om overdragelse av leilighet. Andel nr. 15 overdratt fra Elin Innset til Inger Elisabeth Stensrud (fra 9.4.2021) og andel nr. 12 fra Gyda Johnsen til Turid Loraas og Nils Peter Røer (fra 01.11.2021).
- Grunnet koronasituasjonen har vi siden midten av mars 2020 hatt dugnad på vask av alle kontaktflater i fellesområdene (eks heisknappene, dørhåndtak, rekkverk mm). Dugnaden fortsatte fram til våren 2021. Flasker med håndsprit er siden kjøpt inn og utplassert i vestibylen i begge blokkene med oppfordring om at man spriter hendene når man går inn.
- Alle garasjeportene med heis er skiftet ut. Arbeidet ble ferdigstilt i november etter en mindre forsinkelse. De nye portene er vedlikeholdsfri (utført i stål) og isolerte, og de er levert med to fjernkontroller. Kostnaden på kr 403 000,- er utgiftsført i sin helhet i 2021. Dette resulterer i at årets regnskapsmessige resultat blir negativt.
- Vi er nå forsikret i Storebrand. Vår tidligere forbindelse, NEMI Forsikring, ble innlemmet i Storebrand vinteren 2021. Vårt polisenummer i Storebrand er 8267229. Valgt egenandel kr 10 000,-.
- Eiendomsskatten, vår største enkeltkostnad, ble redusert i 2021 grunnet omlegging av takstgrunnlaget.
- En konflikt med TV 2 og Telenor gjorde at vi alle ble uten TV 2 – kanaler fra 3.12.2021. Først etter nesten 2 måneder ble konflikten løst. Telenor har gitt borettslaget en økonomisk kompensasjon for redusert TV-tilbud i denne perioden.
- Det er blitt utført tømmerhogst på baksiden av blokk 32-34 i høst. Jobben ble utført av av Nortømmer AS. Avgjørelsen ble tatt i all hast da maskin og mannskap stod på døra med spørsmål om også vi ville hugge da de likevel var på oppdrag på naboeiendommen. Salg av tømmer ga oss en nettoinntekt på kr 17 000,-.
- Generalforsamlingen 2021 ble (som i fjor) gjennomført digitalt grunnet koronasituasjonen. Stemmegiving foregikk på nettet (over tre dager). Alle beboere hadde i forkant fått tilsendt årsmelding, årsregnskap og sakliste.
- Uteområdet oppgradert med utskifting av stauder/vintergrønne busker ved inngangspartiene.
- Opprettet vedlikeholdsfond med tanke på fremtidig vedlikehold og at vedlikeholdsfond gir noe høyere rente i OBOS-banken (enn en sparekonto). Uttak fra kontoen krever samtykke fra Generalforsamlingen. Fremtidige årsoverskudd overføres til vedlikeholdsfond.
- Enkel befarng av bygningsmassen utført av selskapet Velstyrt.no



- I samsvar med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven er det vedtatt at vårt boligselskap i fremtiden som hovedregel kommuniserer elektronisk med boligeierne. Alle i vårt borettslag har samtykket, men det er mulig å reservere seg i fremtiden.
- Utført el-kontroll fellesanlegg samt kontroll av brannslanger
- Et rørbrudd i en leilighet medførte en liten vannskade sommeren 2021. Kostnaden ble moderat – ingen forsikrings sak da kostnaden var lavere enn vår egenandel.

Saker under arbeid og planlegging for 2022:

- Utbedre asfalkader utenfor blokk 34. Gjerdet mot St. Hanshaugen Vestre Brl males/beises
- Vask av fasade øst og vest. Maling fasade vest.
- Utbedre grøntarealet (plenen)
- Sparkle og male gangen utenfor leilighet 17 og 18

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 297 944.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 489 795.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 190 036 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 729 427 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 190 000 til ordinært vedlikehold i borettslaget.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 61 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en forventet økning på 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av kabel-tv med kr 321 pr måned fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i St. Hanshaugen Terrasse 28-34 Brl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til St. Hanshaugen Terrasse 28-34 Brl som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Hamar, 30. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 220 206	1 042 816	1 220 206	729 426
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-190 036	177 389	45 300	71 814
Innsk. øremerk. bankkto	-300 743	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-490 779	177 389	45 300	71 814
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	729 427	1 220 206	1 265 506	801 240

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	783 161	1 253 892
Kortsiktig gjeld	-53 734	-33 686
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	729 427	1 220 206



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 277 280	1 277 280	1 277 000	1 370 000
Andre inntekter	3	20 664	3 832	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 297 944	1 281 112	1 281 000	1 374 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 794	-3 434	-4 800	-4 800
Styrehonorar	5	-34 000	-34 000	-34 000	-34 000
Revisjonshonorar	6	-5 100	-4 900	-5 100	-5 100
Forretningsførerhonorar		-65 500	-70 430	-65 500	-67 500
Konsulenthonorar	7	-644	-139	-1 000	-1 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	8	-576 095	-159 645	-240 000	-189 996
Forsikringer		-58 631	-54 929	-58 500	-61 500
Kommunale avgifter	9	-372 008	-456 301	-476 000	-546 500
Energi/fyring		-108 670	-47 443	-75 000	-98 750
TV-anlegg/bredbånd		-124 082	-117 735	-121 000	-138 240
Andre driftskostnader	10	-135 472	-152 595	-150 000	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 489 795	-1 106 351	-1 235 700	-1 302 186
DRIFTSRESULTAT		-191 851	174 761	45 300	71 814
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 815	2 628	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 815	2 628	0	0
ÅRSRESULTAT		-190 036	177 389	45 300	71 814
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	177 389		
Fra opptjent egenkapital		-190 036	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	40 539 766	40 539 766
Tomt		780 179	780 179
Andre varige driftsmidler	13	74 659	74 659
Aksjer og andeler	14	12 000	12 000
Øremerkede bankinnskudd	18	300 743	0
SUM ANLEGGSMIDLER		41 707 347	41 406 604
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		49 751	47 382
Driftskonto OBOS-banken		237 593	711 764
Sparekonto OBOS-banken		495 817	494 745
SUM OMLØPSMIDLER		783 161	1 253 892
SUM EIENDELER		42 490 508	42 660 496

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 24 * 100	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	12 626 373	12 816 410
SUM EGENKAPITAL	12 628 773	12 818 810

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Borettsinnskudd	15	29 808 000	29 808 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 808 000	29 808 000

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		25 482	5 924
Annen kortsiktig gjeld	16	28 253	27 762
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 734	33 686

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 490 508	42 660 496
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	17	29 808 000	29 808 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 25.04.2022
Styret i St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 BRL

Tore Western /s/

Gunhild Rasch /s/

Frode Ripsrud /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader, kap	1 231 488
Kabel-tv	45 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 277 280

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tømmersalg - Nortømmer AS	17 146
Ref. Oppkobling el-billading	2 031
Strøm til lading av bil 2020	1 487
SUM ANDRE INNETEKTER	20 664

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 794
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 794

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 2020/2021, og er på kr 34 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 100.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
SUM KONSULENTHONORAR	-644

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utskifting av garasjeporter - Markisemannen	-404 390
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-404 390
Drift/vedlikehold bygninger	-7 832
Drift/vedlikehold VVS	-43 996
Drift/vedlikehold elektro	-2 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 915
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 679
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 237
Kostnader dugnader	-420
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-576 095

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-179 745
Vann- og avløpsavgift	-90 071
Feieavgift	-7 560
Renovasjonsavgift	-94 632
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-372 008

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

Container	-5 120
Driftsmateriell	-1 501
Lyspærer og sikringer	-297
Vaktmestertjenester	-42 994
Renhold ved firmaer	-55 604
Snørydding	-12 820
Gressklipping	-11 035
Trykksaker	-1 381
Andre kontorkostnader	-1 487
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-390
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-135 472

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 815
SUM FINANSINNTEKTER	1 815

NOTE: 12**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: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Kostpris	74 659
	74 659
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	74 659

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

**NOTE: 14****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 891 000

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998	-29 808 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-29 808 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-28 253
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 253
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 808 000
-----------------	------------

TOTALT	29 808 000
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 539 766
-----------	------------

Tomt	780 179
------	---------

TOTALT	41 319 945
---------------	-------------------

NOTE: 18**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Frode Ripsrud St. Hanshaugen 32 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tore Western St. Hanshaugen 32 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gunhild Rasch St. Hanshaugen 34 F

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Terje Uthushagen St. Hanshaugen 30 C

2. Kjell Magnar Finstad St. Hanshaugen 34 D

3. Bjørn Hansen St. Hanshaugen 30 F

4. Odd Dahler St. Hanshaugen 28 D

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Frode Ripsrud

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tore Western

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Knut Berntsen St. Hanshaugen 32 C

Aud O`Rønning Eggen St. Hanshaugen 28 A

Kjell Magnar Finstad St. Hanshaugen 34 -d

I valgkomiteen for St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl

Knut Berntsen
Aud O`Rønning Eggen
Kjell Magnar Finstad



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer 8267229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



4948 St. Hanshaugen Terrasse 28- 34 Brl

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)



Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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