Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	950 266 465
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse:	OBOS 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:	Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2023

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, 18.06.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 635 282	14 966 487
Sum inntekter		**15 635 282**	**14 966 487**
Kostnader			
Lønnskostnad		300 083	320 011
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		127 403	146 067
Annen driftskostnad		14 631 216	6 083 402
Sum kostnader		**15 058 702**	**6 549 480**
Driftsresultat		**576 580**	**8 417 007**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 181	12 015
Sum finansinntekter		**49 181**	**12 015**
Annen finanskostnad		731 420	481 937
Sum finanskostnader		**731 420**	**481 937**
Netto finans		**-682 239**	**-469 922**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-105 659**	**7 947 085**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-105 659**	**7 947 085**
Årsresultat		**-105 659**	**7 947 085**
Totalresultat		**-105 659**	**7 947 085**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-105 659	7 947 085
Sum overføringer og disponeringer		**-105 659**	**7 947 085**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 835 336	29 840 165
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 072 605	1 200 008
Sum varige driftsmidler		**30 907 941**	**31 040 173**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		197 174	
Sum finansielle anleggsmidler		**197 174**	**0**
Sum anleggsmidler		**31 105 115**	**31 040 173**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer			396 050
Sum fordringer		**0**	**396 050**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 922 098	7 541 223
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 922 098**	**7 541 223**
Sum omløpsmidler		**3 922 098**	**7 937 273**
SUM EIENDELER		**35 027 213**	**38 977 446**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 300	18 300
Sum innskutt egenkapital		**18 300**	**18 300**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 438 544	3 332 885
Sum opptjent egenkapital		**-3 438 544**	**-3 332 885**
Sum egenkapital		**-3 420 244**	**-3 314 585**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 702 596	29 948 188
Øvrig langsiktig gjeld		12 457 392	12 261 200
Sum annen langsiktig gjeld		**38 159 988**	**42 209 388**
Sum langsiktig gjeld		**38 159 988**	**42 209 388**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 422	2 708
Leverandørgjeld		192 047	28 293
Skyldige offentlige avgifter			203
Annen kortsiktig gjeld		90 000	51 440
Sum kortsiktig gjeld		**287 469**	**82 644**
Sum gjeld		**38 447 457**	**42 292 032**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 027 213**	**38 977 446**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2023 460185

Enheten

Organisasjonsnummer:	950 266 465
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse:	OBOS 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:	Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2023

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, 12.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 635 282	14 966 487
Sum inntekter		**15 635 282**	**14 966 487**
Kostnader			
Lønnskostnad		300 083	320 011
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		127 403	146 067
Annen driftskostnad		14 631 216	6 083 402
Sum kostnader		**15 058 702**	**6 549 480**
Driftsresultat		**576 580**	**8 417 007**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 181	12 015
Sum finansinntekter		**49 181**	**12 015**
Annen finanskostnad		731 420	481 937
Sum finanskostnader		**731 420**	**481 937**
Netto finans		**-682 239**	**-469 922**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-105 659**	**7 947 085**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-105 659**	**7 947 085**
Årsresultat		**-105 659**	**7 947 085**
Totalresultat		**-105 659**	**7 947 085**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-105 659	7 947 085
Sum overføringer og disponeringer		**-105 659**	**7 947 085**

Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 835 336	29 840 165
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 072 605	1 200 008
Sum varige driftsmidler		**30 907 941**	**31 040 173**
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		197 174	
Sum finansielle anleggsmidler		**197 174**	**0**
Sum anleggsmidler		**31 105 115**	**31 040 173**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Andre fordringer			396 050
Sum fordringer		**0**	**396 050**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 922 098	7 541 223
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 922 098**	**7 541 223**
Sum omløpsmidler		**3 922 098**	**7 937 273**
SUM EIENDELER		**35 027 213**	**38 977 446**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 300	18 300

Sum innskutt egenkapital	**18 300**	**18 300**
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 438 544	3 332 885
Sum opptjent egenkapital	**-3 438 544**	**-3 332 885**
Sum egenkapital	**-3 420 244**	**-3 314 585**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 702 596	29 948 188
Øvrig langsiktig gjeld	12 457 392	12 261 200
Sum annen langsiktig gjeld	**38 159 988**	**42 209 388**
Sum langsiktig gjeld	**38 159 988**	**42 209 388**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 422	2 708
Leverandørgjeld	192 047	28 293
Skyldige offentlige avgifter		203
Annen kortsiktig gjeld	90 000	51 440
Sum kortsiktig gjeld	**287 469**	**82 644**
Sum gjeld	**38 447 457**	**42 292 032**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**35 027 213**	**38 977 446**

Organisasjonsnr: 950 266 465
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

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

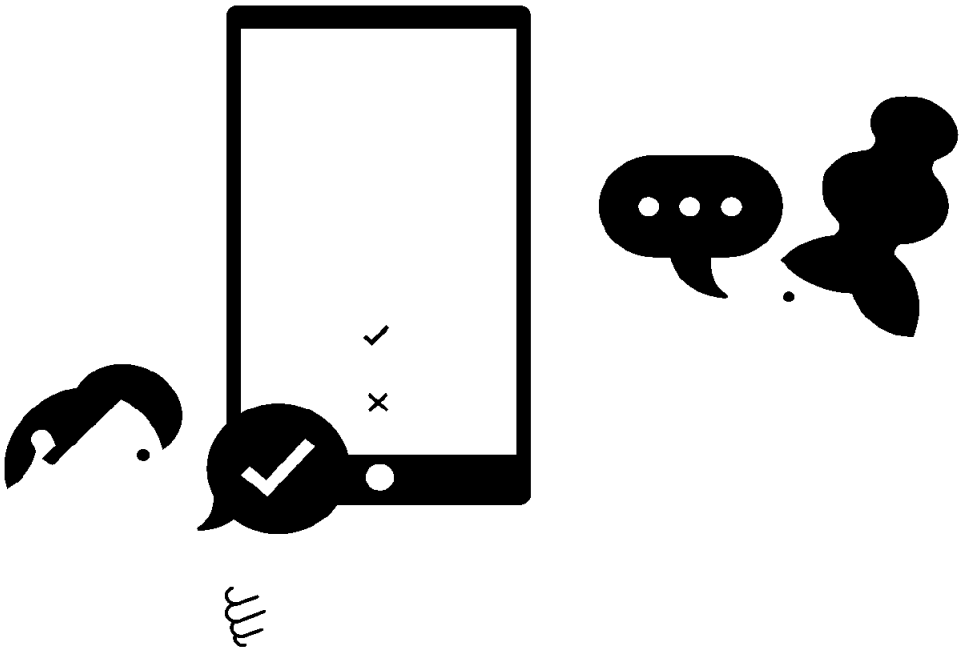
Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

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 2023

Sankthansfjellet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 353

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sankthansfjellet Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. mai kl. 12:00 og lukker 25. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/353

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Hvor leverer jeg manuelle stemmesedler ?
Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, ber vi deg benytte stemmeseddel som du finner i årsrapporten.

Din stemme vil bli behandlet av vårt tellekorps og registrert i det digitale årsmøtet, slik at alle stemmer blir talt opp.

Stemmesedler legges i styrets postkasse i Larsbråtveien 223 innen fristen (torsdag 25.mai kl. 12:00).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite
9. Valg av representant og vara til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder Aleksander Bruun er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én andelseiere til å signere protokollen sammen med møteleder Aleksander Bruun (styreleder) og rådgiver Erik Braathen (OBOS).

Signering finner sted når det digitale årsmøtet er avsluttet. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Halvard Arntzen godkjennes som protokollvitne.

Forslag til vedtak
Halvard Arntzen signerer protokollen sammen med møteleder Aleksander Bruun og rådgiver Erik Braathen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Årsrapporten skal iht. vedtektene deles ut tidligst 20 dager før og senest 8 dager før generalforsamling.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2022.

B) Disponering av årsresultatet: Underskudd kr 105 659 foreslås ført mot egenkapital i balansen som udekket tap (negativ egenkapital).

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Videre at årsresultat føres mot egenkapital i balansen.

Vedlegg
1. 0353 Årsm 2022.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 273 000.

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 3 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 273 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 3 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aleksander Bruun

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erland Vestby
- Eva Sjue

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Njáll Ekstrøm
- Vegard Vaagan

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegat med vara til OBOS sin generalforsamling.

Delegat og varadelegat velges for et år og må være andelseier i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Arild Flatner

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erland Vestby

Sak 8

Valg av valgkomite

Vi skal velge ny valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til tillitsvalgte til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Iwan Thomson

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem :

- Liva Mork

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem :

- Kjetil Nygaard

Sak 9

Valg av representant og vara til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral

Det skal velges representant og vararepresentant til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 representant Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som representant:

- Erland Vestby

Valg av 1 vara Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vara:

- Knut Arild Flatner

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Sankthansfjellet B/L avholdes som digitalt årsmøte fra mandag 22. mai 2023 kl. 12:00 til torsdag 25. mai kl. 12:00.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og regnskap for 2022
4. Disponering av årets resultat
5. Godtgjørelse til styret kr 273 000
6. Godtgjørelse til valgkomiteen kr 3 000
7. Valg av tillitsvalgte (styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer)
8. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
9. Valg av valgkomité for 1 år
10. Valg av representant med vara til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral

Oslo, 20.mars 2023
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

Aleksander Håvard Bruun /s/ Eva Sjue /s/ Erland Vestby /s/

Knut Arild Flatner /s/ Eirik Holdø /s/

Sankthansfjellet
BORETTSLAG

ÅRSRAPPORT FOR 2022

GENERELLE OPPLYSNINGER

Sankthansfjellet Borettslag består av 183 leiligheter (småhus i rekke). Husene er tegnet av arkitektene Cappelen og Rodahl og oppført i perioden 1969 – 1971. Første innflytting skjedde i 1970. Tomta (totalt 84 793 m^2) ble kjøpt i 1986 og har gnr./bnr: 140/51, 141/126 og 141/128.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266465, ligger Alna bydel i Oslo kommune og har følgende adresser:

- Haugerudveien 1 - 63
- Larsbråtveien 1 - 263 og 2 - 38

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

Vibbo
Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag.
Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via https://vibbo.no/sankthansfjellet

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Aleksander Håvard Bruun	Larsbråtveien	249
Nestleder	Eva Sjue	Larsbråtveien	97
Styremedlem	Erland Vestby	Larsbråtveien	203
Styremedlem	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179
Styremedlem	Eirik Holdø	Larsbråtveien	263
Varamedlem	Njåll Henrik Ekstrøm	Haugerudveien	43
Varamedlem	Thea Elisabeth Halgard	Larsbråtveien	207

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179
Varadelegert	Erland Vestby	Larsbråtveien	203

Sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral

Delegert	Knut Arild Flatner	Larsbråtveien	179
Varadelegert	Erland Vestby	Larsbråtveien	203

Valgkomiteen

	Iwan Thomson	Larsbråtveien	167
	Kjetil Nygaard	Larsbråtveien	117
	Liva Mork	Haugerudveien	15

Du kommer enklest i kontakt med styret ved å sende en melding på beboerportalen Vibbo. Alternativt kan du sende e-post til sthansfjellet@styrerommet.no eller bruke styrets postkasse utenfor styrerommet i Larsbråtveien 223 (kjellerinngang).

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Borettslaget står til enhver tid overfor flere helt normale utfordringer med tanke på bruksslitasje som varierer i omfang og alvorlighetsgrad, samt enkelte akutte situasjoner. Blant annet har det blitt oppdaget råte i kledning flere steder. Det er planlagt å gjennomføre malingsprosjekt for borettslaget i 2023, og det har blitt gjennomført vedlikeholdsarbeider på flere overbygde terrasser og nordvegger etter behov - for å nevne noe.

Den gjeldende vedlikeholdsplanen er gjenstand for revisjon. Styres samlede mening er at planlagte tiltak bør vurderes på nytt av respektive fagkyndige. Blant annet gjelder dette fukt, rør- og grunnarbeider. Til dette arbeidet er det mulig å benytte seg av kompetanse innad i borettslaget, og det er et konkret ønske å tilrettelegge for at noe av dette arbeidet kan utføres som dugnad for å kunne redusere kostnader til eksterne konsulenter.

Behovet for vedlikehold kommer i stor grad til å styre utviklingen av fellesutgiftene i årene som kommer, og målsetningen er å kunne definere hvilke vedlikehold som må gjennomføres, og hvilke tiltak som kan utsettes.
Etter styrets mening er den overnevnte planleggingen av løpende kostnader måten vi i borettslaget best møter kostnadsutviklingen i markedet for varer og tjenester. Noe som igjen skal gjøre det mulig å styre utviklingen av fellesutgifter.

Styret har gått til anskaffelse av brannslokkingsapparater for hele borettslaget. Intensjonen er at denne investeringen er med på å sikre liv, helse og materielle verdier for borettslagets beboere i tilfelle brann skulle oppstå.

Det viktigste styret i borettslaget skal ivareta, er bomiljøet for alle våre naboer. I tiden som kommer er det ønske om at rodekontaktene, velferdskomitéen og de forskjellige arbeidsgruppene får litt å gjøre, og at mange store og små anledninger utarter til fellesaktiviteter der naboer kan møtes og trives.

PLANLAGTE VEDLIKEHOLDSARBEIDER OG ANDRE TILTAK

I perioden 2023 –2024 har styret satt av midler til en rekke vedlikeholdsarbeider og tiltak som er nødvendig for å ivareta bygningsmassen, brannsikkerhet og fellesområder.
Løpende vedlikehold går som normalt, og utbedres i hovedsak av OVS.

Asfalteringsprosjektet skal ferdigstilles. Blant annet er det oppdaget manglende drenering enkelte plasser, som må sees i sammenheng med kostnader til avfukting i umiddelbar nærhet. Her er det bestilt arbeider som skal lede vannet vekk fra bygningene.

Det er gjennomført prøveprosjekt med spyling\inspeksjon av borettslagets rør, innvendige rør og bunnledninger er planlagt tilstandsvurdert. Styret har avsluttet samarbeidet med valgt entreprenør grunnet avvik i pris og kvalitet, og leter i skrivende stund etter alternativ leverandør. Styret mener at dokumentasjon fra dette prosjektet må foreligge før bestilling av andre store vedlikeholdsprosjekter settes i gang.

Blant de mer vanlige oppgavene er utskifting av panel og utbedring av følgeskader som følge av lekkasje i indre nedløp fra tak, da særlig i tilknytning til «knekken» i himling i 1. etasje.
Det dreier seg om bruksslitasje i rør fra byggeår. Merk at indre rør i boligen er andelseiers ansvar, med unntak av nedløp fra tak som er borettslagets ansvar.

Arbeidet med utskifting av panel og tilleggsisolering på utvalgte nordvegger fortsetter. Det samme gjelder terrasse over bod på 1-2 boliger. Det er ønskelig å komme i gang med malearbeider. Etter vedlikeholdsplanen skal dette arbeidet utføres, behov vurderes lokalt og omfanget av arbeidet følger utviklingen i øvrige kostnader.

Styret vedtok i 2020 å prioritere fuktproblematikk i borettslagets krypkjellere. Dette innebærer på den ene siden å gjennomføre tiltak for å få ned fuktnivåene (avfuktere) og på den andre siden å finne ut av årsak til fuktinntrenging. Sistnevnte er et svært omfattende arbeid som blant annet krever koordinering med omkringliggende borettslag, dialog med kommune og andre aktører om grunnforhold samt gjennomgang av byggetekniske forhold internt i borettslaget. Dette arbeidet må fortsette i 2023/2024. ECS, som utfører arbeid på avfuktere, har levert rapporter som forteller behov for lokale tiltak.

Borettslagets garasjer krever vedlikehold i kommende periode, og vi må påregne økte kostnader til dette. Det som må utbedres er blant annet hull i tak, skjevheter og slitasje på rammer rundt garasjeporter. Noe vedlikeholdsarbeid må påregnes utført løpende frem til garasjene byttes ut.

Det er gitt midler fra OBOS som skal benyttes til bomiljø-, klima- og miljøtiltak i borettslaget. Midler vil deles ut i 4 år fremover, i 2021 ble det tildelt ca. kr 50 000. I 2023 vil borettslaget blant annet montere en ny ballvegg på lekeplassen nederst i Lille Larsbråtvei. Pengene kan også brukes på sosiale aktiviteter som kommer alle beboerne til gode.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Kommentarer til budsjettavvik 2022

På inntektssiden er posten andre inntekter er noe høyere enn budsjettert og skyldes høyere ladeinntekter fra el-bil enn antatt.

Driftskostnadene er totalt sett høyere enn budsjettert og skyldes i stor grad mere til drift og vedlikehold av bygninger enn antatt. Posten energi/fyring er noe lavere enn budsjettert og skyldes strømstøtte (var budsjettert uten strømstøtte).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen som udekket tap (negativ egenkapital).
Det regnskapsmessige overskuddet tar imidlertid ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder f.eks. avskrivninger, opptak og avdrag på lån (kr 4 245 592 i 2022), samt kjøp og salg av anleggsmidler.

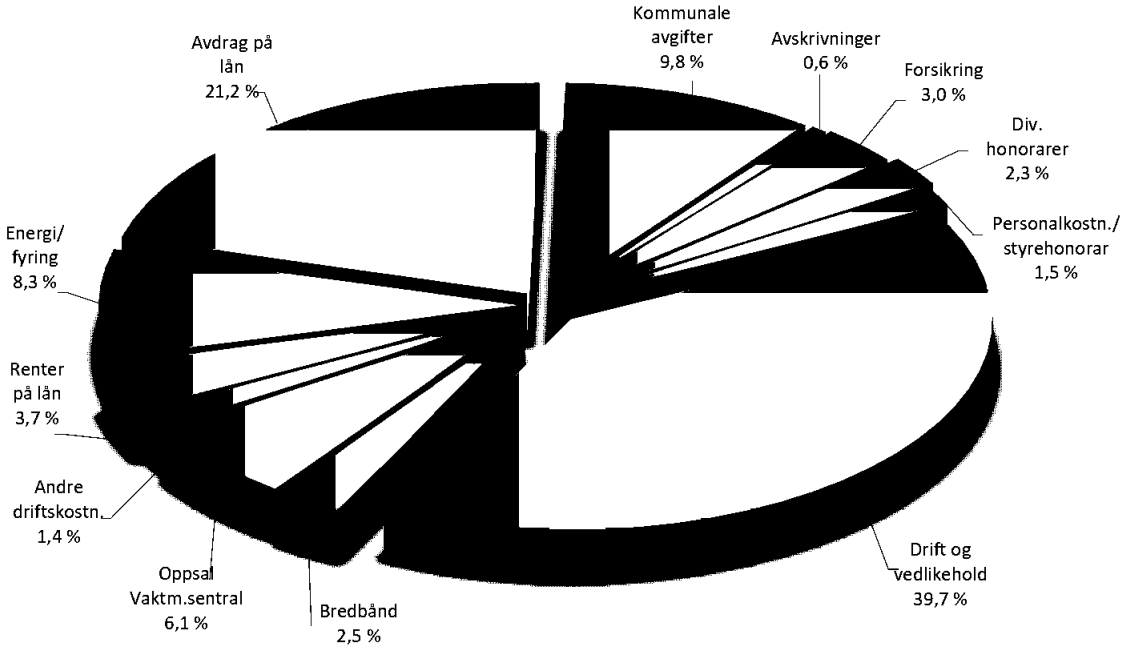
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.
For å unngå at disponible midler reduseres, bør overskudd i resultatregnskapet være minst like stort som ordinære avdrag (kr 1 745 000).

Sameiet Oppsal Vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral.
Til orientering er sentralens resultatregnskap og balanse pr. 31. desember 2022 satt inn bak borettslagets regnskap i dette årsberetningsheftet. Den som ønsker sameiets årsberetning og regnskap, kan kontakte OBOS.

Kostnadsdiagram
Diagrammet viser borettslagets kostnader og avdrag i 2022 fordelt prosentvis, og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til.
Av diagrammet ser man at største post i fjor var vedlikehold som utgjør 39,7 % av de totale kostnader (inkl. avdrag).
Renter og avdrag på lån utgjorde ca. 25 %.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023
Til orientering er budsjett for 2023 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold
I posten Drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært vedlikehold, samt til malearbeid etter vedlikeholdsplan, panelutskifting etter behov, asfaltering, tilstandsvurdering av rør, mv.

Kommunale avgifter
Oslo kommune har i sitt budsjett lagt til grunn en økning av renovasjonsgebyret med 13 %. Vann- og avløpsgebyret øker med 23,4 %, mens feiegebyret reduseres med 40 %.

Eiendomsskatten følger egne satser og innkreves sammen med felleskostnadene fire ganger pr. år (for leiligheter hvor eiendomsskatten har slått inn). Dette skjer i mai, juni, september og november hvert år.

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. Styret antar derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2022.

Merk at de som lader elbilene sine betaler for strøm og nettleie, gjennom betalingsløsningen Charge365, og dette føres som inntekt for borettslaget.

Forsikring
Prisendring i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå.
Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (6,8 % for 2023), endringer i naturskadepremie mm.
I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk.
Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 20 %.

Lån
Lån i Handelsbanken er et serielån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,85 % pr. 31.desember 2022. Lånet er iht. gjeldende betalingsplan nedbetalt i år 2043.

Styret har som policy at lånet skal være nedbetalt så mye som mulig før vi låner opp for nye garasjer. Ekstraordinære innbetalinger på lånet slik borettslaget også gjorde i 2022, muliggjør nytt låneopptak på tidligere tidspunkt.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 4,2 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 felleskostnadene som økte med kr 400 (indeksregulering) fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sankthansfjellet
BORETTSLAG

Til generalforsamlingen i Sankthansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sankthansfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetak

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.

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. 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.

Oslo, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 854 630**	**3 995 156**	**7 854 630**	**3 634 629**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-105 659	7 947 085	446 000	17 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	127 403	146 067	145 000	130 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-4 245 592	-4 245 592	-1 746 000	-1 745 000
Innsk. øremerk. bankkto		-982	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		4 829	11 914	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-4 220 001**	**3 859 474**	**-1 155 000**	**-1 892 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 634 629**	**7 854 629**	**6 699 630**	**1 742 629**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 922 098	7 937 273
Kortsiktig gjeld	-287 469	-82 644
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 634 629**	**7 854 629**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 352 036	14 477 650	15 325 000	16 231 000
Andre inntekter	3	283 246	488 837	150 000	240 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 635 282**	**14 966 487**	**15 475 000**	**16 471 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 083	-52 985	-50 000	-40 000
Styrehonorar	5	-260 000	-252 000	-260 000	-273 000
Avskrivninger	14	-127 403	-146 067	-145 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-9 840	-10 000	-13 000
Honorar vara og valgkomité		-3 000	-15 026	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-182 015	-177 575	-180 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-222 303	-27 083	-200 000	-250 000
Medlemskontingent OBOS		-36 600	-36 600	-37 000	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-7 956 383	-785 141	-6 500 000	-7 615 000
Forsikringer		-604 265	-576 097	-575 000	-730 000
Kommunale avgifter	9	-1 954 894	-1 867 686	-1 920 000	-2 450 000
Oppsal Vaktmestersentral	22	-1 213 173	-1 217 014	-1 205 000	-1 260 000
Energi/fyring	10	-1 665 441	-725 512	-2 500 000	-1 500 000
Bredbånd/internett		-503 199	-503 244	-500 000	-503 000
Andre driftskostnader	11	-280 817	-157 611	-180 000	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 058 702**	**-6 549 480**	**-14 265 000**	**-15 294 000**
DRIFTSRESULTAT		**576 580**	**8 417 007**	**1 210 000**	**1 177 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 181	12 015	10 000	40 000
Finanskostnader	13	-731 420	-481 937	-774 000	-1 200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-682 239**	**-469 922**	**-764 000**	**-1 160 000**
ÅRSRESULTAT		**-105 659**	**7 947 085**	**446 000**	**17 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-105 659	0		
Reduksjon udekket tap		0	7 947 085		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	25 928 000	25 928 000
Tomt		3 611 332	3 611 332
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	296 004	300 833
Andre varige driftsmidler	15	1 072 605	1 200 008
Miljøbankkonto, øremerket		197 174	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 105 115**	**31 040 173**
OMLØPSMIDLER:			
Forskuddsbetalte kostnader		0	396 050
Driftskonto OBOS-banken		1 393 222	510 141
Sparekonto OBOS-banken		2 528 876	6 082 662
Innestående i andre banker		0	948 421
SUM OMLØPSMIDLER		**3 922 098**	**7 937 273**
SUM EIENDELER		**35 027 213**	**38 977 446**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 183 * 100		18 300	18 300
Udekket tap	16	-3 438 544	-3 332 885
SUM EGENKAPITAL		**-3 420 244**	**-3 314 585**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 702 596	29 948 188
Borettsinnskudd	18	12 261 200	12 261 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	196 192	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 159 988**	**42 209 388**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		192 047	28 293
Skyldige offentlige avgifter		0	203
Påløpte renter		5 422	2 708
Annen kortsiktig gjeld	20	90 000	51 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		**287 469**	**82 644**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 027 213**	**38 977 446**
Pantstillelse	21	61 961 200	61 961 200
Garantiansvar	22	2 496 465	2 117 710

Oslo, 20.mars 2023
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

Aleksander Håvard Bruun /s/ *Eva Sjue /s/* *Erland Vestby /s/*

Knut Arild Flatner /s/ *Eirik Holdø /s/*

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 713 800
Internett	501 000
Vann- og avløpstillegg (påbygg)	80 904
Eiendomsskatt	27 064
Feieravgift	20 328
Lokale	7 800
Leie tilfluktsrom	1 140
Refusjon strøm avfuktere (overført Energi/fyring)	876 160
Refusjon strøm avfuktere i krypkjeller	-876 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 352 036**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kjøp av vindu	4 500
Tomtekompensasjon	34 840
Charge 365 (el-billading)	243 906
SUM ANDRE INNTEKTER	**283 246**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-37 083
SUM PERSONALKOSTNADER	**-37 083**

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 260 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 799, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 750
OBOS BBL – rådgivingstjenester/møtedeltakelse	-24 573
ECS – rapporter og utbedring fukt krypkjeller	-128 730
AS Norfo – rapport og befaring tilfluktsrom	-56 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-222 303**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 258 072
Drift/vedlikehold VVS	-700 429
Drift/vedlikehold elektro	-319 578
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-121 242
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 176 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-318 150
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 562
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-9 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 956 383**

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-27 114
Vann- og avløpsavgift	-1 163 307
Feieavgift	-15 390
Renovasjonsavgift	-749 083
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 954 894**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-776 812
Refusjon strøm avfuktere (fra innkrevde felleskostnader)	-876 160
Refusjon strøm avfuktere (manuell refusjon)	-12 469
SUM ENERGI / FYRING	**-1 665 441**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 800
Container	-125 114
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-69 400
Driftsmateriell	-14 599
Lyspærer og sikringer	-3 100
Vakthold	-6 696
Andre fremmede tjenester	-7 954
Kopieringsmateriell	-6 245
Trykksaker	-5 286
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 799
Andre kontorkostnader	-726
Kontingenter	-1 500
Gaver	-6 466
Bank- og kortgebyr	-3 473
Velferdskostnader	-16 659
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-280 817**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 985
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 196
SUM FINANSINNTEKTER	**49 181**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-731 232
Renter på leverandørgjeld	-188
SUM FINANSKOSTNADER	**-731 420**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokf.verdi 1971	25 928 000
SUM BYGNINGER	**25 928 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.51, 126 og 128.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkskulptur, tilgang 2020	148 088	
Avskrevet tidligere	-59 235	
Avskrevet i år	-29 617	
		59 236
Møbler (sittegrupper), tilgang 2015	130 631	
Avskrevet tidligere	-130 630	
		1
Søppelbrønner, tilgang 2014	690 375	
Tilgang 2015	208 750	
Tilgang 2016	78 750	
Avskrevet tidligere	-745 665	
Avskrevet i år	-97 786	
		134 424
Uteanlegg (drivhuset), tilgang 2018	39 682	
Avskrevet tidligere	-39 681	
		1
Vaktmesterbrakke (ikke avskrevet), tilgang 2006	658 508	
Tilgang 2007	220 435	
		878 943
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 072 605**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-127 403**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-49 700 000	
Nedbetalt tidligere	19 751 812	
Nedbetalt i år (ordinært)	1 745 592	
Nedbetalt i år (ekstraordinært)	2 500 000	
		-25 702 596
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 702 596**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1971	-8 601 200
Tilleggsinnskudd	-3 660 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 261 200**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-196 192
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-196 192**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-90 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-90 000**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 261 200
Pantelån	25 702 596
TOTALT	**37 963 796**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 928 000
Tomt	3 611 332
TOTALT	**29 539 332**

NOTE: 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 4,83 % av Oppsal vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 496 465.
Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i felles-anlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Oppsal Vaktmestersentral". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2022.

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 870 036	15 874 538	15 870 000	16 486 000
Salg anleggsmidler		26 521	198 010	0	0
Andre inntekter	3	1 849 235	1 928 812	900 000	900 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**17 745 792**	**18 001 361**	**16 770 000**	**17 386 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 432 556	-12 584 701	-13 700 000	-14 000 000
Styrehonorar	5	-417 000	-400 000	-417 000	-438 000
Avskrivninger	12	-1 071 603	-1 035 044	-1 020 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-51 950	-70 714	-50 000	-53 000
Andre honorarer		-21 000	-20 000	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-173 405	-169 175	-174 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-206 642	-680 875	-250 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-26 067	-66 460	-55 000	-55 000
Forsikringer		-125 572	-116 833	-130 000	-138 000
Energi/fyring		-147 285	-73 567	-60 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-3 288 084	-2 886 054	-3 020 000	-3 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 961 165**	**-18 103 424**	**-18 897 000**	**-19 148 000**
DRIFTSRESULTAT		**-2 215 374**	**-102 063**	**-2 127 000**	**-1 762 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 394	6 207	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-1 804	-18	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 590**	**6 189**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-2 200 783**	**-95 874**	**-2 127 000**	**-1 762 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 200 783	-95 874		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Andre varige driftsmidler	12	3 567 860	4 385 473
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 603 860**	**4 421 473**
OMLØPSMIDLER:			
Restanser på felleskostnader		152	133
Kundefordringer		628 568	5 107
Forskuddsbetalte kostnader		76 497	48 703
Andre kortsiktige fordringer	14	826 163	4 685
Driftskonto OBOS-banken		359 471	1 457 444
Driftskonto OBOS-banken II		112 452	106 314
Skattetrekkskonto OBOS-banken		610 095	569 180
Sparekonto OBOS-banken		496 301	2 010 547
SUM OMLØPSMIDLER		**3 109 698**	**4 202 113**
SUM EIENDELER		**6 713 558**	**8 623 586**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Opptjent egenkapital		3 926 337	6 127 120
SUM EGENKAPITAL		**3 926 337**	**6 127 120**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD:			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 396
Leverandørgjeld		329 298	316 802
Skyldige offentlige avgifter	15	1 194 253	1 039 238
Annen kortsiktig gjeld	16	1 263 670	1 135 029
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 787 221**	**2 496 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 713 558**	**8 623 586**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.mars 2023
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ *Arne Aarum /s/* *Madeleine O. Fredriksen /s/*

Lars Hertaas /s/ *Edward Ingebrigtsen /s/*

1.INFORMASJON OM BORETTSLAGET

1.1 STYRET - KONTAKTMULIGHETER OG INFORMASJON

Styret har kontor i Larsbråtveien 223 (kjellerinngang).
Styret kontaktes ved å sende en melding på beboerportalen Vibbo. Alternativt kan du bruke styrets postkasse utenfor styrerommet eller sende e-post til sthansfjellet@styrerommet.no

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du mye nyttig informasjon om boligene, utbygging, vedtekter/husordensregler, kontaktinformasjon til styremedlemmer mv. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.
Saker som ønskes behandlet av styret skal fremmes skriftlig med mindre dette byr på praktiske vanskeligheter for den enkelte.

Henvendelser på Vibbo\e-post blir normalt besvart i løpet av 5 dager. Styremedlemmer vil også kunne nås per telefon. Kontakttelefonnummer er også lagt ut på Vibbo/Styret.

Henvendelser om vaktmestertjenester og vedlikehold skal rettes til Oppsal Vaktmestersentral, jf. punkt 1.5 under.

1.2 RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Disse omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.
Retningslinjene er lagt ut på Vibbo/Styret.

1.3 GARASJE

Det er tilknyttet én garasje til hver bolig (én bolig hadde ved utgangen av 2017 ikke tilknyttet garasje). Garasjene skal følge med boligen ved salg. En oversikt over hvilke garasjer som er tilknyttet hvilken bolig er lagt ut på Vibbo/Parkering.

Garasje kan byttes innbyrdes mellom boligene. For å være gyldig, må slikt bytte dokumenteres overfor styret. Garasje kan leies ut til andre beboere.
Utleie til andre enn de som bor i borettslaget krever styrets samtykke.

Lading av elbil i garasje er kun tillatt der det er installert elbillader.

1.4 PARKERING

Borettslagets indre område er bilfritt. Det er likevel lov å kjøre inn der det er mulig (gjelder ikke gressplener og gangveier) for nødvendig av- og pålessing i inntil 30 minutter. Kontakt styret i forkant om du har spesielle behov for parkering i kortere tidsrom inne på borettslagets område, f.eks. håndverkere med særskilt behov. Du kan da få midlertidig parkeringsbevis for aktuelt formål.

Gjester skal bruke gjesteparkeringen og benytte gjesteparkeringskort. Disse kan benyttes flere ganger, og fås etter behov. Gjestekort skal være røde eller gule. Blå gjestekort gjelder ikke lenger. *Beboere* kan ikke stå på gjesteparkeringsplassene med gjesteparkeringskort.

Det tildeles videre ett oblat pr. bolig, som gir rett til å parkere på gjesteparkeringen. Rødt oblat gjelder fremdeles. Garasjene skal likevel fortrinnsvis benyttes av beboers egen bil.
Eventuelle klager over gebyrer skal rettes direkte til parkeringsselskapet P-Service.
Eventuell klage skal ikke rettes direkte til styret, men send oss gjerne en kopi. Hvis du mener gebyr er feil ilagt, og ikke får medhold i dette hos selskapet bør det klages til styret.

Borettslagets parkeringsregler ligger på Vibbo eller kan fås fra styret. Alle forutsettes å sette seg grundig inn i reglene.

1.5 VAKTMESTERTJENESTE - OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Oppsal Vaktmestersentral (OVS).
Sentralen eies av borettslaget i sameie med 11 andre borettslag/boligsameier.
Kontoradresse: Løypeveien 2, Oppsal. Åpningstiden er hverdager fra kl. 09:00 til 15:00.

Vedlikeholdsoppdrag og forsikringsskader, jf. under, skal meldes til vaktmestersentralen pr. telefon 22 76 28 80 eller e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no
NB: Oppdrag skal ikke gis direkte til sentralens ansatte.

Utenom åpningstid kan sentralen ringes for nødvendig NØDHJELP alle dager, hele døgnet. *Dette gjelder kun vannlekkasje, strømbrudd eller forsikringsskader mv., hvor assistanse er absolutt påkrevet og ikke kan vente til neste virkedag.*

OVS står også til tjeneste med enklere reparasjonsarbeider til selvkostpris for beboerne, f.eks. reparasjon av kraner, tette avløp, sluk og klosetter (dersom ledig kapasitet).

1.6 RODEORDNINGEN

Borettslaget er inndelt i ti roder, som har hver sin rodekontakt.
Rodekontaktene organiserer lokale dugnader og er for øvrig lokale kontaktpunkter for styret.
Det er laget skriftlige retningslinjer for ordningen, som er lagt ut på Vibbo.

1.7 TREKOMITÉEN

Alle søknader om felling av trær skal rettes skriftlig til trekomitéen. Søknaden skal undertegnes av alle berørte parter. Komitéen vurderer saker om felling av trær og fjerning av busker. Komitéen har tre medlemmer, hvorav ett av medlemmene er styremedlem.
Kontaktinformasjon for trekomité og hagelaget fremgår på Vibbo.

1.8 VELFERDSKOMITÉEN MV.

Borettslaget ønsker å ha en velferdskomité, se nærmere informasjon på Vibbo/ Velferds-komitéen. Komitéen arrangerer ulike aktiviteter for alle aldersgrupper.

Det ble arrangert en koselig julegrantenning med sang rund treet for store og små. Velferdskomiteen har en bålpanne til utlån, samt termoser for varm drikke. Dette står ved Drivhusplassen.
Det er en egen kjøkkenhagegruppe i borettslaget som alle som vil kan være med i. Mer informasjon om den ligger på Vibbo/Drivhusplassen.
Det eksisterer en Facebook-gruppe for småbarnsforeldre; Meiseklubben. Sammen med tomteselskapet er det også en egen Facebook-side for hyggelig naboutveksling og en egen mini-Finn.

1.9 HMS, INTERNKONTROLL – EGENKONTROLL AV RØR, ELANLEGG MV.

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.
Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Borettslaget er over 50 år gammelt, og levetiden for opprinnelig elektrisk anlegg, innvendig røropplegg mv. er begrenset. Andelseierne bør vurdere utskiftinger, og uansett når det likevel pusses opp. Andelseier er ansvarlig for innvendig røropplegg i boligene (ikke felles rørsystem under husene og innvendig nedløp fra tak).
Ved ombygging og rehabilitering bør innvendige rør vurderes for eventuell utskifting e.l. Styret anbefaler utfra erfaring særlig å sjekke tilstand på soilrøret i tråd med ovennevnte, idet røret (bend på rør) enkelte steder har vist seg å være et svakhetspunkt med påfølgende lekkasjer.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for elektrisk anlegg inne i boenheten fra og med første hovedsikring/inntakssikring.

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ Informasjon fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap om ansvar for elektrisk anlegg er distribuert til alle husstander.
- ✓ Styret har i 2012 anskaffet ny elektronisk HMS-håndbok for boligselskap og jobber kontinuerlig med å tilpasse borettslagets rutiner til regelverket. Oppsal Vaktmestersentral er ansvarlig for HMS-arbeid for sine ansatte som utfører arbeid i borettslaget.
- ✓ Lekeplasser vurderes hvert annet år av ekstern inspektør og løpende av styret/ vaktmestertjeneste. Nye lekeplasser er i tråd med kravene etablert nederst i Haugerudveien (2010) og «Lille-Larsbråtvei» (2012). Brannsluknings- og varslingsutstyr er montert i leilighetene (2002/2012).
- ✓ Elektrisk anlegg er kontrollert t.o.m. sikringsskap (termofotografering) i boligene og visuell inspeksjon av el. opplegget (2005). Ny kontroll ble gjennomført av Nord-El i 2013 i samarbeid med Gjensidige Forsikring. Ingen alvorlige feil ble avdekket ved siste kontroll, og de fleste øvrige feil er rettet.
- ✓ Styret har i 2010 formidlet tilbud til andelseierne om skifte til automatsikringer m/over-spenningsvern.
- ✓ I 2012/13 ble inspeksjon av innvendig røropplegg og beredere gjennomført i borettslaget og feil fulgt opp med avviksretting. Tilbud om skifte av varmtvannsberedere formidlet.
- ✓ HMS dokument som viser rutiner i borettslaget og planlagte tiltak er lagt ut på Vibbo.
- ✓ I 2021 ble installert seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger.
- ✓ I 2023 ble brannslukkeapparater skiftet ut, og beboere som mangler apparat f.eks, siden de har vannslange, har blitt tilbudt nytt.
- ✓ I 2023 blir det gjennomført el-sikkerhetskontroll av fellesanlegg.

1.10 UTFØRT REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

1991 - 1996	Ny taktekking på hus og boder
1995 - 1998	Varmekabler i gangveier
1996 - 2001	Terrasse- og bodtekking med tilhørende arbeide (herunder råteskader hus / boder)
1998 - 2001	Krypkjellerundersøkelse / soppkontroll
2000 - 2002	Skifte av utebelysning, ekstra stolper
2002	Skifte av innvendige stoppekraner i boligene, skifte / vedlikehold av utvendige felles stoppekraner for husrekkene
2003 - 2004	Enøktiltak varmekabelanlegg (gangveier)
2007 - 2008	Fasaderehabilitering (nytt panel, malt, tilleggsisolert), terrassetekking, ca. 50% av vinduer skiftet, skiftet bord på bod
2009	Maling av garasjer (dugnad)
2010 - 2013	Oppgradering/nye lekeplasser
2010 - 2011	Utskifting av gjerder og lignende
2010 - 2011	Asfaltering av slitte gang/kjøreveier
2011 – 2012	Tekket om 1/3 av takene på garasjer
2014 - 2015	Nye søppelanlegg
2016 - 2017	Ny taktekking (levetid 35-40 år)
2018	Asfaltering av slitte gang- og kjøreveier
2018 - 2020	Avfukting i kjellere (pågående)
2018 - 2019	Ny taktekking på uteboder
2020	Utskifting vinduer (reklamasjonstid 3 år). Etablering infrastruktur for elbil-lading
2021	Installert seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger
2022	Rehabilitert 11 nordvegger. Gjennomført hoveddelen av asfalteringsprosjektet

1.11 AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.
Ordningen representerer en tilsvarende løsning som borettslagenes sikringsfond.

1.12 UTBYGGING AV BOLIGENE OG ANDRE ENDRINGER

Det ble i 2002 vedtatt en mindre vesentlig reguleringsendring som innebærer at boligene kan bygges ut etter godkjente løsninger (med mindre de fra tidligere er maksimalt utbygd). Det må imidlertid søkes Styret, som skal godkjenne tiltaket før søknad fremmes for Plan- og bygningsetaten.
Du kan finne mer informasjon om reguleringsplanen og de ulike utbyggingsalternativene på Plan- og bygningsetaten sine hjemmesider. Se også vedtektene for nærmere opplysninger, samt regler for utbygging på Vibbo vedtatt av generalforsamlingen. Reglene ivaretar også tekniske og arkitektoniske løsninger som har blitt praktisert ved rehabiliteringen i 2007-08.

Byantikvaren har satt vårt borettslag på Gul liste, som er en oversikt over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo. Gul liste har ikke rettslig betydning i seg selv, og søknader om utbygging innenfor utbyggingsløsningene som er godkjent på den enkelte bolig vil bli behandlet av Plan- og bygningsetaten og kan påregnes innvilget.

Det vil tilkomme et engangsbeløp for utbygging på fellesareal (utbygging andre steder enn i/over atrium), jf. vedtektene. De som skal bygge ut her, skal betale tomtepris til borettslaget for det arealet (grunnflate) de tilegner seg ved sin utbygging.
Gjeldende tomtepris er kr 1688 pr. m^2.

1.13 BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Borettslagsloven av 2006 gir andelseier rett til bruksoverlating (framleie) inntil 3 år.
Styret skal godkjenne fremleietaker, jf. vedtektene § 4 -2.
Det er derfor ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo under Min bolig.
Det er pr. 1. januar 2022 registrert én bruksoverlating i borettslaget.

1.14 TV OG INTERNETT

Internett
Siden høsten 2017 har borettslaget hatt kollektiv avtale med GlobalConnect om internett over fibernett. Avtalen (100/100 MB/s) inngår i felleskostnader og er spesifisert på faktura med kr 250 pr. mnd.
Avtalen om internettleveranse inkl. pris er bundet til høsten 2027. Borettslaget overtar eierskap til fibernettet fra samme tidspunkt.

TV-tjenester
Borettslaget har fibernett som er tilrettelagt for IP-TV. Den som ønsker «lineær» TV få dette gjennom GlobalConnect sine samarbeidspartnere – RiksTv og Viasat.

Ingen må gjøre inngrep i fibernettet, da dette krever autorisert installatør. Inngrep kan i verste fall forårsake ødeleggelser i anlegget. Fibernettet er ikke borettslagets eiendom.
Har du spørsmål til TV- eller internettilbudet, kontakt GlobalConnect på telefon 38 99 01 00 eller besøk deres nettside www.globalconnect.no

NB: Husordensreglene har forbud mot å sette opp antenne (parabol) hvis det er innsyn til anlegget.

2.FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med avtalenummer SP1443333. Forsikringen omfatter skade på bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, men også bygningsmessig tilleggsinnredning og forbedringer i den enkelte boligen.

Gjeldende rutine
Melding om forsikringsskade sendes på nettet via www.if.no/bedrift/meld-skade eller på telefon 21 49 24 00. Skader kan meldes inn av: andelseiere, styret eller Oppsal Vaktmestersentral. Andelseier som ønsker å melde inn skade, skal fortrinnsvis kontakte styret og OVS i forkant for avklaring, og uansett sende kopi av skademelding til styret.

I den grad det er mulig må beboer forsøke å begrense skadeomfanget.

Dekkes skaden?
Forsikringen dekker plutselige og uforutsette skader, men ikke ved manglende vedlikehold.
Når skaden meldes er det en del naturlige spørsmål som stilles. Jo mer informasjon du kan bidra med, jo lettere er det for forsikringsselskapet å hjelpe deg raskt og effektivt:

- Hvor har skaden skjedd? Vi trenger opplysninger om boligselskapets navn, hvilken leilighet som er skadet, eiers navn og adresse og gjerne leilighetsnummer.
- Er flere leiligheter skadet trengs denne informasjonen om alle som er berørt. Viktig er telefonnummer på dagtid til folk som kan skaffe tilgang til alle skadede leiligheter.
- Hva ser ut til å være skadeårsaken?
- Når har skade oppstått?
- Har håndverker/vaktmester sørget for skadebegrensning og/eller foreløpig utbedring?
- Ved innbrudd, hærverk eller branntilløp: Er politiet varslet?

Egenandel
Generell egenandel er kr 10 000. Det er aldersfradrag for røropplegg.
Borettslaget dekker egenandel i de tilfeller hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Beboer må etter gjeldende praksis dekke egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtekter, f.eks. ved innvendig røropplegg, feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leilighet mv., og uansett hvis vedkommende har opptrådt uaktsomt.

Innboforsikring
Andelseierne må selv sørge for innboforsikring som omfatter innbo og løsøre (dvs. utstyr/innredning man tar med seg ved flytting).

3.OMSETNING AV BOLIGER / FORKJØPSRETT

I 2022 er det registrert 9 solgte leiligheter i borettslaget, mot 8 stk. i 2021.
Prisene varierer med beliggenhet og utbyggingsgrad. Høyeste salgssum var kr 8 500 000 (ekskl. fellesgjeld), mens laveste var kr 6 300 000. Gjennomsnittsprisen var kr 7 500 000.

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 22 86 55 00.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:
Navn: Aleksander Bruun Adresse: Larsbråtveien 249

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Navn: Eva Sjue Adresse Larsbråtveien 97
Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

Styremedlemmer som ikke er på valg:
Navn: Knut Arild Flatner Adresse: Larsbråtveien 179
Navn: Eirik Holdø Adresse: Larsbråtveien 263

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
1. Navn: Njáll Ekstrøm Adresse: Haugerudveien 43
2. Navn: Vegard Vaagan Adresse: Haugerudveien 59

D. Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:
Navn: Knut Arild Flatner Adresse: Larsbråtveien 279

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Iwan Thomson Adresse: Larsbråtveien 167
Navn: Liva Mork Adresse: Haugerudveien 15
Navn: Kjetil Nygaard Adresse: Larsbråtveien 117

F. Som representant til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:
Navn: Erland Vestby Adresse: Larsbråtveien 203

Som vara for sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral foreslås:
Navn: Knut Arild Flatner Adresse: Larsbråtveien 279

Oslo, 1.mai 2023
I valgkomiteen for Sankthansfjellet Borettslag

Iwan Thomson /s/ *Liva Mork /s/*

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.23
Selskapsnummer: 353 **Selskapsnavn:** Sankthansfjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Aleksander Bruun er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Halvard Arntzen signerer protokollen sammen med møteleder Aleksander Bruun og rådgiver Erik Braathen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Videre at årsresultat føres mot egenkapital i balansen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 273 000. Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 3 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Aleksander Bruun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Erland Vestby

☐ Eva Sjue

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Njáll Ekstrøm

☐ Vegard Vaagan

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Knut Arild Flatner

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Erland Vestby

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 8 Valg av valgkomite

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

☐ Iwan Thomson

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

☐ Liva Mork

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kjetil Nygaard

Sak 9 Valg av representant og vara til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral

Representant (kun 1 skal velges)

☐ Erland Vestby

Vara (kun 1 skal velges)

☐ Knut Arild Flatner

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

33 av 34

OBOS

**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.