



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 480 428
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Maren Opheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 581 705	2 668 867
Sum inntekter		3 581 705	2 668 867
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	275 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			17 311
Annen driftskostnad		5 571 313	5 600 543
Sum kostnader		5 856 563	5 893 104
Driftsresultat		-2 274 858	-3 224 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 197	25 813
Sum finansinntekter		25 197	25 813
Annen finanskostnad		386 057	363 623
Sum finanskostnader		386 057	363 623
Netto finans		-360 860	-337 810
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 635 718	-3 562 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 635 718	-3 562 047
Årsresultat		-2 635 718	-3 562 047
Totalresultat		-2 635 718	-3 562 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 635 718	-3 562 047
Sum overføringer og disponeringer		-2 635 718	-3 562 047



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		1 389 800	1 389 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1 389 801	1 389 801
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 389 801	1 389 801
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65 526	26 860
Sum fordringer		65 526	26 860
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 686 773	5 354 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 686 773	5 354 068
Sum omløpsmidler		1 752 299	5 380 928
SUM EIENDELER		3 142 100	6 770 729

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		115 200	115 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		115 200	115 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 221 321	11 585 603
Sum opptjent egenkapital		-14 221 321	-11 585 603
Sum egenkapital		-14 106 121	-11 470 403
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 509 926	17 146 557
Øvrig langsiktig gjeld		291 200	291 200
Sum annen langsiktig gjeld		16 801 126	17 437 757
Sum langsiktig gjeld		16 801 126	17 437 757
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 185	2 156
Leverandørgjeld		220 797	512 887
Annen kortsiktig gjeld		224 114	288 333
Sum kortsiktig gjeld		447 095	803 376
Sum gjeld		17 248 221	18 241 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 142 100	6 770 729



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 434955

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 480 428
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Maren Opheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2022

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 930 480 428
ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 581 705	2 668 867
Sum inntekter		3 581 705	2 668 867
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	275 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			17 311
Annen driftskostnad		5 571 313	5 600 543
Sum kostnader		5 856 563	5 893 104
Driftsresultat		-2 274 858	-3 224 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 197	25 813
Sum finansinntekter		25 197	25 813
Annen finanskostnad		386 057	363 623
Sum finanskostnader		386 057	363 623
Netto finans		-360 860	-337 810
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 635 718	-3 562 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 635 718	-3 562 047
Årsresultat		-2 635 718	-3 562 047
Totalresultat		-2 635 718	-3 562 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 635 718	-3 562 047
Sum overføringer og disponeringer		-2 635 718	-3 562 047



Organisasjonsnr: 930 480 428
ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 389 800	1 389 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		1 389 801	1 389 801
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 389 801	1 389 801
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65 526	26 860
Sum fordringer		65 526	26 860
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 686 773	5 354 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 686 773	5 354 068
Sum omløpsmidler		1 752 299	5 380 928
SUM EIENDELER		3 142 100	6 770 729
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		115 200	115 200
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	115 200	115 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	14 221 321	11 585 603
Sum opptjent egenkapital	-14 221 321	-11 585 603
Sum egenkapital	-14 106 121	-11 470 403
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 509 926	17 146 557
Øvrig langsiktig gjeld	291 200	291 200
Sum annen langsiktig gjeld	16 801 126	17 437 757
Sum langsiktig gjeld	16 801 126	17 437 757
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 185	2 156
Leverandørgjeld	220 797	512 887
Annen kortsiktig gjeld	224 114	288 333
Sum kortsiktig gjeld	447 095	803 376
Sum gjeld	17 248 221	18 241 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 142 100	6 770 729



Organisasjonsnr: 930 480 428
ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS

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:



Generalforsamling 2022

St. Halvardsgate 25 A-C AS

Avholdes 31. mai - 4. juni 2022

Selskapsnummer: 5991





Velkommen til generalforsamling i St. Halvardsgate 25 A-C AS

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 31. mai kl. 10:00 og lukker 4. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5991>

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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i St. Halvardsgate 25 A-C AS



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hennika Petrusjka B Lillo-Stenberg og Sarah Przedpelska er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport, beretning fra revisor og årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Lars Toft-Eriksen fratrer sitt verv. Det skal derfor gjennomføres valg av følgende verv:

Styreleder for 2 år

To styremedlemmer for 2 år

Et styremedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sarah Przedpelska

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hennika Petrusjka B Lillo-Stenberg
- Kristin Von Hirsch

Valg av 1 styremedlem for et år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for et år:

- Oliver Jama Johnsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Toft-Eriksen	St.Halvards Gate 25 A
Styremedlem	Martine Løv-R Dalevoll	St.Halvards Gate 25 C
Styremedlem	Kristin Von Hirsch	St.Halvards Gate 25 C
Styremedlem	Hennika Petrusjka B Lillo-Stenberg	St.Halvards Gate 25 B
Styremedlem	Sarah Przedpelska	St.Halvards Gate 25 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om St. Halvardsgate 25 A-C AS

Aksjeselskapet består av 48 leiligheter knyttet til aksjer.

St. Halvardsgate 25 A-C AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930480428, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

St Halvardsgate 25 A - C

Gårds- og bruksnummer:
233 184

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

St. Halvardsgate 25 A-C AS 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.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret ble konstituert 17.8.2021. Det er avholdt regelmessige styremøter ca. hver 6. uke. Utover det arbeider styret løpende med å følge opp boligselskapets drift. Styrets medlemmer er tildelt ulike ansvarsområder. Dette er kunngjort på Vibbo. Styret har arbeidet med løpende oppfølging av drift, forretningsførsel, forsikringssaker og beboeroppfølgning.

I løpet av året som har gått har det blitt gjennomført en rekke vedlikeholdstiltak. Styret har innarbeidede rutiner for HMS, og jobber kontinuerlig med å bedre disse. Styret har i henhold til disse rutinene foretatt internkontroll og utbedret eventuelle avvik.

St Halvardsgate 25acb har gjennomført en utskifting av lys i alle fellesarealer og en oppussing av inngangsdørene.

Utearealet er planlagt utbedret, med møblement, planter og hyggeligere omgivelser.

Sameiet er i gang med utskifting av vareheis for å kunne fortsette utleie av lagerplass. Prosjektet er per tidspunkt for denne årsberetningen i startfasen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 581 705,-

Dette er høyere enn budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning av brensel med sameiet D-F.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 856 563,-

Dette er lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 635 718,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 305 204,-

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 1 381 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St. Halvardsgate 25 A-C AS.



Lån

St. Halvardsgate 25 A-C AS har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i St. Halvards Gate 25 A-C AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til St. Halvards Gate 25 A-C AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B6885-NLLQ3-PNGZHL1GAF-ZEL4V-N5XKA



ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS
ORG.NR. 930 480 428, KUNDENR. 5991

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 993 544	2 668 722	3 043 000	3 026 000
Andre inntekter	3	588 161	145	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 581 705	2 668 867	3 043 000	3 026 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-25 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	0	-17 311	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-10 036	-9 578	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-91 458	-88 925	-93 500	-96 000
Konsulenthonorar	7	-348 625	-120 794	-20 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-3 270 457	-3 802 660	-4 230 922	-1 381 000
Forsikringer		-209 789	-182 549	-192 000	-222 000
Kommunale avgifter	9	-345 293	-340 761	-344 500	-356 000
Energi/fyring		-741 560	-554 558	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 892	-134 652	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-404 204	-366 066	-381 000	-386 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 856 563	-5 893 104	-5 960 673	-3 219 751
DRIFTSRESULTAT		-2 274 858	-3 224 237	-2 917 673	-193 751
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 197	25 813	0	0
Finanskostnader	12	-386 057	-363 623	-613 250	-623 250
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-360 860	-337 810	-613 250	-623 250
ÅRSRESULTAT		-2 635 718	-3 562 047	-3 530 923	-817 001
Overføringer:					
Udekket tap		-2 635 718	-3 562 047		



ST. HALVARDS GATE 25 A-C AS
ORG.NR. 930 480 428, KUNDENR. 5991

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 250 820	1 250 820
Tomt		138 980	138 980
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1 389 801	1 389 801
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		65 526	20 376
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 485
Driftskonto OBOS-banken		1 294 266	4 962 408
Sparekonto OBOS-banken		392 507	391 659
SUM OMLØPSMIDLER		1 752 299	5 380 928
SUM EIENDELER		3 142 100	6 770 729
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		115 200	115 200
Udekket tap	15	-14 221 321	-11 585 603
SUM EGENKAPITAL		-14 106 121	-11 470 403
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 509 926	17 146 557
Annen langsiktig gjeld	17	291 200	291 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 801 126	17 437 757
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 859	71 986
Leverandørgjeld		220 797	512 887
Påløpte renter		2 185	2 156
Garasjeregnskap	18	4 493	4 493
Annen kortsiktig gjeld	19	161 762	211 854
SUM KORTSIKTIG GJELD		447 095	803 376
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 142 100	6 770 729



Pantstillelse	20	17 475 000	17 475 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2022

Styret i St. Halvards Gate 25 A-C AS

Lars Toft-Eriksen /s/

Martine Løw-R Dalevoll /s/

Kristin Von Hirsch /s/

Hennika P. B Lillo-Stenberg /s/ Sarah Przedpelska /s/

NOTE: 1

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 743 920
Seksjonert lokale	180 384
Parkering	101 844
Utleie MC-plass	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 030 948

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-35 604
Utleie MC-plass	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 993 544

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning brensel mars 2020 til desember 2020	588 161
SUM ANDRE INNTEKTER	588 161

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 036.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-306 814
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 561
Taksthuset Tronsen AS	-17 750
Siv. Ing. Haga og Haugseth AS	-4 500
SUM KONSULENTHONORAR	-348 625

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggeteknisk	-219 749
Andre gebyrer	-5 100
Orona Norway AS, utskiftning av heis	-2 134 777

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 359 626

Drift/vedlikehold bygninger	-392 785
Drift/vedlikehold elektro	-233 356
Drift/vedlikehold heisanlegg	-184 019
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-86 734
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 936

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 270 457

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-221 677
Renovasjonsavgift	-123 616

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -345 293**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 436
Lyspærer og sikringer	-3 699
Vaktmestertjenester	-190 277
Vakthold	-1 020
Renhold ved firmaer	-178 501
Snørydding	-19 908
Andre fremmede tjenester	-609
Kopieringsmaterieill	-100
Trykksaker	-506
Andre kontorkostnader	-4 055
Porto	-923
Bank- og kortgebyr	-3 171

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -404 204**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	848
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 283
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 066

SUM FINANSINTEKTER 25 197

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-251 010
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-135 047
SUM FINANSKOSTNADER	-386 057

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1951	1 250 820
SUM BYGNINGER	1 250 820

Tomten ble kjøpt i 1949.

Gnr.233/bnr.184

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus	
Tilgang 2010	147 335
Tilgang 2011	25 723
Avskrevet tidligere	-173 057
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

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

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-11 475 000
Nedbetalt tidligere	281 954
Nedbetalt i år	494 629
	-10 698 417

OBOS-Banken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	46 489
Nedbetalt i år	142 002
	-5 811 509
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 509 926

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-291 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-291 200

NOTE: 18**GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold	-4 493
SUM GARASJEREGNSKAP	-4 493

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-45 353
Skyldig brenselavregning 2019	-116 409
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-161 762

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	16 509 926
TOTALT	16 509 926

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

Bygninger	1 250 820
Tomt	138 980
TOTALT	1 389 800

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 115 200 fordelt på 48 aksjer à kr 2400.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80786820. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

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.



Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 31.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 4.06.22

Selskapsnummer: 5991 **Selskapsnavn:** St. Halvardsgate 25 A-C AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hennika Petrusjka B Lillo-Stenberg og Sarah Przedpelska er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Sarah Przedpelska

Styremedlem (2 skal velges)

Hennika Petrusjka B Lillo-Stenberg

Kristin Von Hirsch

Styremedlem for et år (1 skal velges)

Oliver Jama Johnsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.