



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 224 144	3 744 808
Sum inntekter		4 224 144	3 744 808
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	285 250
Annen driftskostnad		2 215 312	3 940 739
Sum kostnader		2 386 462	4 225 989
Driftsresultat		1 837 682	-481 181
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 098	26 303
Sum finansinntekter		43 098	26 303
Annen finanskostnad		875 794	546 240
Sum finanskostnader		875 794	546 240
Netto finans		-832 696	-519 937
Resultat før skattekostnad		1 004 987	-1 001 118
Årsresultat		1 004 987	-1 001 118
Totalresultat		1 004 987	-1 001 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 004 987	-1 001 118
Sum overføringer og disponeringer		1 004 987	-1 001 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Kundefordringer		7 648	
Andre fordringer		4 891	136 992
Sum fordringer		12 540	136 992
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 406	76 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 406	76 659
Sum omløpsmidler		592 946	213 651
SUM EIENDELER		1 982 747	1 603 452



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		14 217 452	15 222 439
Sum opptjent egenkapital		-14 217 452	-15 222 439
Sum egenkapital		-14 102 252	-15 107 239
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 428 913	15 914 345
Øvrig langsiktig gjeld		291 200	291 200
Sum annen langsiktig gjeld		15 720 113	16 205 545
Sum langsiktig gjeld		15 720 113	16 205 545
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		121 997	4 099
Leverandørgjeld		124 998	359 958
Annen kortsiktig gjeld		117 891	141 089
Sum kortsiktig gjeld		364 886	505 146
Sum gjeld		16 084 999	16 710 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 982 747	1 603 452



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482980

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 224 144	3 744 808
Sum inntekter		4 224 144	3 744 808
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	285 250
Annen driftskostnad		2 215 312	3 940 739
Sum kostnader		2 386 462	4 225 989
Driftsresultat		1 837 682	-481 181
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 098	26 303
Sum finansinntekter		43 098	26 303
Annen finanskostnad		875 794	546 240
Sum finanskostnader		875 794	546 240
Netto finans		-832 696	-519 937
Resultat før skattekostnad		1 004 987	-1 001 118
Årsresultat		1 004 987	-1 001 118
Totalresultat		1 004 987	-1 001 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 004 987	-1 001 118
Sum overføringer og disponeringer		1 004 987	-1 001 118



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

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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
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			
Kundefordringer		7 648	
Andre fordringer		4 891	136 992
Sum fordringer		12 540	136 992
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 406	76 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 406	76 659
Sum omløpsmidler		592 946	213 651
SUM EIENDELER		1 982 747	1 603 452
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	14 217 452	15 222 439
Sum opptjent egenkapital	-14 217 452	-15 222 439
Sum egenkapital	-14 102 252	-15 107 239
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 428 913	15 914 345
Øvrig langsiktig gjeld	291 200	291 200
Sum annen langsiktig gjeld	15 720 113	16 205 545
Sum langsiktig gjeld	15 720 113	16 205 545
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	121 997	4 099
Leverandørgjeld	124 998	359 958
Annen kortsiktig gjeld	117 891	141 089
Sum kortsiktig gjeld	364 886	505 146
Sum gjeld	16 084 999	16 710 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 982 747	1 603 452



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5991

St. Halvardsgate 25 A-C AS



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 13. mai kl. 12:00 og lukker 16. mai kl. 12:00.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i St. Halvardsgate 25 A-C AS



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

Forslag til vedtak

Sarah Przedpelska er valgt.

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

Kristin von Hirsch og Lars Toft Eriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sarah Przedpelska

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erika Espey-Sundt

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Nina Henriksen
- Silje Sibel



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sarah Przedpelska	St Halvards Gate 25 B
Styremedlem	Lina Filipaviciute	St Halvards Gate 25 C
Styremedlem	Nina Kristin Henriksen	St Halvards Gate 25 A
Styremedlem	Hennika Petrusjka B Lillo-Stenberg	St Halvards Gate 25 B
Styremedlem	Silje Sibel	St Halvards Gate 25 A

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.

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

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 Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Fra 15. mai til midten av april har styret avholdt 12 møter. Arbeidet har i hovedsak bestått av vår økonomiske situasjon og rørene våre.

Etter nøye gjennomgang av budsjettet, variable utgifter og på anbefaling av vår OBOS, valgte styret å sette opp felleskostnader. For styret er det i tråd med forsvarlig økonomisk drift av vårt AS, og vi anerkjenner at det er vanskelig med økte utgifter. Derfor har styret skrudd ned på alle ikke-essensielle vedlikehold og nedjustert styrehonoraret ytterligere.

Som et grep i å bedre økonomien har styret valgt å skru opp prisen på lagerutleie til gjengs leie. Den har lenge ligget under markedspris. Flere leietakere har sagt opp, og styret er i prosess med å finne nye bruksløsninger for lokalene.

Rørene våre er over 70 år gamle og må byttes. Fra tidligere styrer har vi fått anbefalt en strøpøløsning som innebærer mindre inngrep i badene våre. Arbeidet har innebåret befaringer, dialog med forsikring og bank. Etter en initiell tilbudsprosess og tilbakemelding fra beboere, så styret det nødvendig å få en oppdatert tilstandsrapport og innhente tilbud for ulike scenarier for å hensynta den økonomiske situasjonen både hus og beboere står i, samt hvilken utbedring som er best i det lange løp. Denne prosessen er fortsatt underveis, og vi ser for oss at arbeidet med oppgradering vil vare til første kvartal i 2025, med forbehold om godkjenning av beboere på en generalforsamling.

Styret gjennomførte høsten 2023 hjemmebesøk hos de fleste naboer for å bli kjent og kartlegge behov for vedlikehold. Det er i hovedsak vinduer og ventilasjon som utgjør de største behovene hos naboene.

Vårt felles gode, vaskekjelleren, har i år vært åsted for en del frustrasjon. Styret har jobbet med å tydeliggjøre regler, oppfordre til nabodialog og lage nye rutiner for å holde lokalet ryddig og hyggelig.

I juni gjennomførte vi en dugnad og sosial samling for å utbedre bakgården. Vi ønsker beboere velkommen til kommende dugnader og sosial tid i våre fellesarealer også i året som kommer



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak endring fra årlig til månedlig a-konto innbetalinger for brensel fra St. Halvardsgate 25 D-F, samt at akontobeløpet har økt. Årsaken til denne endringen er for å sikre boligselskapet bedre likviditet gjennom ett driftsår.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbetaling av erstatning fra Gjensidige angående en tidligere forsikrings sak på kr 400 000, se note 7.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 228 060. Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 366 000 til større vedlikehold som omfatter utarbeidelsen av rørene, med tilstandsrapport og den initielle fasen. Større vedlikehold dekker også trebeskjæring, taket, og gårdsplassen

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VPIE-ZPDP1-NUJ3E-AGWWU-4LZWQ-Y24IX



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 645 552	3 002 306	3 454 000	4 381 000
Andre inntekter	3	578 592	742 502	600 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 224 144	3 744 808	4 054 000	4 381 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-35 250	-35 250	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-250 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	0	0	-15 000	0
Revisjonshonorar	6	-10 752	-8 053	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 888	-94 110	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	387 537	-208 098	-80 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-368 827	-1 328 326	-436 000	-366 000
Forsikringer		-251 404	-234 882	-260 000	-276 000
Kommunale avgifter	9	-442 519	-361 634	-415 000	-504 000
Energi/fyring		-822 464	-1 055 709	-650 000	-810 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 899	-193 092	-161 662	-143 000
Andre driftskostnader	10	-431 096	-456 834	-417 000	-388 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 386 462	-4 225 989	-2 724 412	-2 788 150
DRIFTSRESULTAT		1 837 682	-481 181	1 329 588	1 592 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 098	26 303	0	0
Finanskostnader	12	-875 794	-546 240	-739 750	-1 000 250
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-832 696	-519 937	-739 750	-1 000 250
ÅRSRESULTAT		1 004 987	-1 001 118	589 838	592 600
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 001 118		
Reduksjon udekket tap		1 004 987	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
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		70	136 992
Kundefordringer		7 648	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 821	0
Driftskonto OBOS-banken		534 637	32 095
Sparekonto OBOS-banken		45 769	44 564
SUM OMLØPSMIDLER		592 945	213 651
SUM EIENDELER		1 982 747	1 603 452
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	115 200	115 200
Udekket tap	16	-14 217 452	-15 222 439
SUM EGENKAPITAL		-14 102 252	-15 107 239
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 428 913	15 914 345
Annen langsiktig gjeld	18	291 200	291 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 720 113	16 205 545

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		68 045	91 243
Leverandørgjeld		124 998	359 958
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		85 406	4 099
Påløpte avdrag		36 591	0
Garasjeregnskap	19	4 493	4 493
Annen kortsiktig gjeld	20	45 353	45 353
SUM KORTSIKTIG GJELD		364 886	505 146

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **1 982 747** **1 603 452**

Pantstillelse	21	17 775 000	17 475 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024

Styret i St. Halvards Gate 25 A-C AS

Sarah Przedpelska /s/ Hennika P. B Lillo-stenberg /s/ Lina Filipaviciute /s/

Nina Kristin Henriksen /s/ Silje Sibel /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	3 155 556
Brensel	225 000
Seksjonert lokale	190 530
Parkeringsleie	102 651
Eiendomsskatt	10 344
Utleie MC-plass	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 691 281

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-37 639
Utleie MC-plass	-8 090
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 645 552

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning brensel 2022	353 592
Avregning brensel 2023	225 000
SUM ANDRE INNTEKTER	578 592

Styret avregner brensel, innkreving brensel vil redusere kostnadene til engeri men er ført som en inntekt for å synliggjøre dette i regnskapet.

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 752.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	400 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 463
SUM KONSULENTHONORAR	387 537

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-1 145
Drift/vedlikehold elektro	-125 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 074
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 842
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-117 469
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 156
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-368 827

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 353
Vann- og avløpsavgift	-291 084
Renovasjonsavgift	-141 082
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-442 519

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 154
Driftsmateriell	-62
Lyspærer og sikringer	-845
Vaktmestertjenester	-379 629
Renhold ved firmaer	-14 321
Snørydding	-15 786
Andre fremmede tjenester	-2 034
Trykksaker	-25
Andre kontorkostnader	-1 488
Porto	-220
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 179
Velferdskostnader	-2 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-431 096

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 579
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 205
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 432
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 882
SUM FINANSINNTEKTER	43 098

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-556 679
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-313 045
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 070
SUM FINANSKOSTNADER	-875 794

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****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.

**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**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -11 475 000

Nedbetalt tidligere 1 244 420

Nedbetalt i år 394 905

-9 835 675

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -6 000 000

Nedbetalt tidligere 316 235

Nedbetalt i år 90 527

-5 593 238

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-15 428 913

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -291 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-291 200

NOTE: 19**GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold -4 493

SUM GARASJEREGNSKAP

-4 493

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita -45 353

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-45 353

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	15 428 913
Påløpte avdrag	36 591
TOTALT	15 465 504

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 250 820
Tomt	138 980
TOTALT	1 389 800



Annen informasjon om aksjeselskapet

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 skadeområdet 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Tilstandsrapport rør	En oppdatert tilstandsrapport, og rørutbedring som følge av denne
2022	Oppgradering og vedlikehold av det elektriske anlegget i kjelleren og felles oppgang	
2022	Installasjon av saksebord for utleielokaler	For å kunne leie ut de ledige lokalene i kjelleren har den ødelagte vareheisen blitt erstattet med et saksebord.
2021	Oppgradering av heis	Heisene i hver oppgang er blitt byttet ut
2020	Installasjon av fjernvarmeanlegg	
2015	Oppgradering av gårdsplassen	Oppgradering av gårdsplassen, som innebærer ny asfalt, sykkelkur og planering.
2013	Vareheis - Vedlikehold og reoperasjon	
2013 - 2014	Oppussing av vaskeri	Oppussing av vaskeriet
2013	Utbedring av gårdsplassen	Gårdsplassen, asfaltering og oppmaling. Det vil ikke være hensiktsmessig å skifte ut asfalten før St. Halvards gate 20 er ferdigstilt, men vil settes i gang når det ikke lenger er fare for sprekkdannelser og lignende. Det er mulig dette siste tiltaket kan utføres innen oppsatt budsjetttramme.
2011	Avfallsbrønner	Nytt søppelanlegg med nedgravde avfallsbrønner
2011	Rehabilitering av fyringspipe	
2010	Nytt taktekke	
2010	Etterisolering av fasadeveggene	mot vest og syd



2010	Pussutbedring/maling av fasadevegger	
2010	Etterisolering av loft	med ekstra isolasjonsmatter
2010	Rensing av ventilasjonssjakter	
2010	Nytt asfalttekke og gjerde i bakgården	
2010	Rehabilitering av pipeløp	
2010	Maling av balkonggulv	
2010	Vinduer og balkongdører smurt/malt	Vinduer og balkongdører ble kontrollert og smurt, og listene ble malt.
2010	Nye avfallsbrønner	Arbeidet er utført av Steinbakken Entreprenør AS
2010	Branvarslingsanlegg i utleielagrene	
2010 - 2011	Oppussing av dører og oppganger	Inkludert nytt callinganlegg
2008	Tilstandsrapport	Våren 2008 foretok ingeniør Petter Lahulm fra Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS en teknisk tilstandsanalyse av bygget. Denne befaringen har vi planlagt siden i høst. Vi har søkt og fått støtte fra Husbanken til å gjennomføre dette. Med på befaringen var også en VVS tekniker som kommer med en uttalelse på hva vi burde foreta oss. Vi har ønsket en tilstandsvurdering fordi det er avgjørende for å kunne ta de riktige beslutningene om hvilke tiltak som skal prioriteres og gjennomføres. På denne måten vil vi få en detaljert oversikt over tilstanden bygget befinner seg i slik at vi kan planlegge vedlikehold på lang sikt og ha økonomi til dette. Tidligere har det foreligget en vedlikeholdsplan med noen punkter som er 15 år gamle. Tilstandsrapporten finner du her og vedlegg med bilder her. På bakgrunn av tilstandsrapporten vedtok generalforsamlingen i 2008 en plan for vedlikehold og oppgradering for perioden 2008-2012.
1999	Rehabilitering av heisene	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

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 Valg av møteleder</p> <p>Sarah Przedpelska er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kristin von Hirsch og Lars Toft Eriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Sarah Przedpelska

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Erika Espey-Sundt

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Nina Henriksen

Silje Sibel



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.