



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST HANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950016884

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 032 644	6 465 012
Sum inntekter		7 032 644	6 465 012
Kostnader			
Lønnskostnad		543 634	487 515
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 411	10 497
Annen driftskostnad		6 274 486	6 130 070
Sum kostnader		6 822 531	6 628 082
Driftsresultat		210 113	-163 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 073	99 469
Sum finansinntekter		91 073	99 469
Annen finanskostnad		2 020 376	1 721 024
Sum finanskostnader		2 020 376	1 721 024
Netto finans		-1 929 303	-1 621 555
Resultat før skattekostnad		-1 719 190	-1 784 624
Årsresultat		-1 719 190	-1 784 624
Totalresultat		-1 719 190	-1 784 624
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 719 190	-1 784 624
Sum overføringer og disponeringer		-1 719 190	-1 784 624



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 930 427	48 930 427
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 502	12 913
Sum varige driftsmidler		48 938 929	48 943 340
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		184 646	156 966
Sum finansielle anleggsmidler		184 646	156 966
Sum anleggsmidler		49 123 575	49 100 306
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 035	
Andre fordringer		147 570	140 844
Sum fordringer		151 605	140 844
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		960 881	2 855 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		960 881	2 855 046
Sum omløpsmidler		1 112 487	2 995 890
SUM EIENDELER		50 236 062	52 096 196



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 855 943	1 136 753
Sum opptjent egenkapital		-2 855 943	-1 136 753
Sum egenkapital		-2 845 743	-1 126 553
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		35 622 608	35 757 300
Øvrig langsiktig gjeld		17 085 920	17 064 184
Sum annen langsiktig gjeld		52 708 528	52 821 484
Sum langsiktig gjeld		52 708 528	52 821 484
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 057	237 250
Leverandørgjeld		295 822	124 066
Skyldige offentlige avgifter		37 812	18 102
Annen kortsiktig gjeld		28 585	21 847
Sum kortsiktig gjeld		373 276	401 265
Sum gjeld		53 081 805	53 222 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 236 062	52 096 196



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 392193

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 884
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST HANSFJELLET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 032 644	6 465 012
Sum inntekter		7 032 644	6 465 012
Kostnader			
Lønnskostnad		543 634	487 515
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 411	10 497
Annen driftskostnad		6 274 486	6 130 070
Sum kostnader		6 822 531	6 628 082
Driftsresultat		210 113	-163 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 073	99 469
Sum finansinntekter		91 073	99 469
Annen finanskostnad		2 020 376	1 721 024
Sum finanskostnader		2 020 376	1 721 024
Netto finans		-1 929 303	-1 621 555
Resultat før skattekostnad		-1 719 190	-1 784 624
Årsresultat		-1 719 190	-1 784 624
Totalresultat		-1 719 190	-1 784 624
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 719 190	-1 784 624
Sum overføringer og disponeringer		-1 719 190	-1 784 624



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		48 930 427	48 930 427
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 502	12 913
Sum varige driftsmidler		48 938 929	48 943 340
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		184 646	156 966
Sum finansielle anleggsmidler		184 646	156 966
Sum anleggsmidler		49 123 575	49 100 306
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 035	
Andre fordringer		147 570	140 844
Sum fordringer		151 605	140 844
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		960 881	2 855 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		960 881	2 855 046
Sum omløpsmidler		1 112 487	2 995 890
SUM EIENDELER		50 236 062	52 096 196

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital	10 200	10 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 855 943	1 136 753
Sum opptjent egenkapital	-2 855 943	-1 136 753
Sum egenkapital	-2 845 743	-1 126 553
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 622 608	35 757 300
Øvrig langsiktig gjeld	17 085 920	17 064 184
Sum annen langsiktig gjeld	52 708 528	52 821 484
Sum langsiktig gjeld	52 708 528	52 821 484
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 057	237 250
Leverandørgjeld	295 822	124 066
Skyldige offentlige avgifter	37 812	18 102
Annen kortsiktig gjeld	28 585	21 847
Sum kortsiktig gjeld	373 276	401 265
Sum gjeld	53 081 805	53 222 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 236 062	52 096 196



Organisasjonsnr: 950 016 884
ST HANSFJELLET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2025

Innkalling

S.nr. 3553

ST HANSFJELLET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ST HANSFJELLET 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.

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, St. hansstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ST HANSFJELLET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Roar Nilsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges av generalforsamlingen.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 2. Revisjonsberetning St Hansfjellet Borettslag - 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210940

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 210940

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Roar Nilsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Glenn Olsen
- Øyvinn Larsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Asle Holmeide
- Mona Therese Johannessen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Toril Tangen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mette Fjerdingsby



Styrets årsrapport

Styret

Styreleder	Tom Roar Nilsen	(2024-2025)
Styremedlem/nestleder	Toril Tangen	(2024-2026)
Styremedlem	Mette Fjerdingsby	(2024-2026)
Styremedlem	Mona Therese Johannessen	(2023-2025)
Styremedlem	Øyvind Larsen	(2023-2025)
Varamedlem	Dag Asle Holmeide	(2024-2025)
Varamedlem	Glenn Olsen	(2024-2025)

Valgkomite
Svein Normann Kristiansen
Jan Peter Michelsen
Ivar Stokke

Delegert OBOS
generalforsamling
Toril Tangen
Varadelegert OBOS
generalforsamling
Mona Therese Johannessen

Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 9 styremøter fra sist generalforsamling.

Det har vært behandlet mange saker og løst små og store oppgaver.

Det er utført en del rehabiliteringsarbeidet også dette året. Flere av de uforutsette.

Det har dessverre vært slik at problemer kan oppstå raskt.

Det er utbedret skader etter vanninntrenging. Det har oppstått flere ganger på samme sted. Det har vært fryktelig vanskelig å finne ut av hvorfor dette skjer. For å endelig avdekke problemet måtte det rives opp vegger innvendig og utvendig

Der ble det avdekket konstruksjonsfeil fra byggeåret og feilkonstruksjoner fra tidligere rehabilitering. Summen av flere feil medførte de store problemene.

Det er brukt mye mer midler på slike reparasjoner enn det som var i budsjettet.

Tidlig i 2024 ble det vedtatt å stoppe avdragene ett år for å delfinansiere dette og en annen feil som ble avdekket ved kontroll.

Røyklukene i blokkene lot seg ikke åpne ved HMS kontroll, det ble informert i sist årsrapport at de skulle sjekkes nøye. De ble bygget om fra manuell åpningsmekanisme til elektrisk åpning.

Feilene ang. fasaden:

Det har medført at det måtte undersøkes også andre deler av bygget. Det er tilsvarende feil der noen steder. De feilene rettes opp i 2025. Det er ikke tilstrekkelig økonomiske midler til å finansiere dette med eksisterende kapital. Det er vedtatt låneopptak på en million kr.



Deler av de allerede utbedrede skadene inne i leiligheter ble delvis dekket av forsikringsselskapet etter en del diskusjoner mellom styreleder, konsulent og takstmann fra forsikringsselskapet.

Lås til garasjeporten har vært reparert av Certego. Muligens må snart blåssylinder skiftes, ved mye bruk vil det bli slitasje.

Certego har også reparert porttelefonene i nummer 68 og 76. De er av gammel dato. Sannsynligvis vil flere slike ryke etter hvert.

Det er utført årlig service av selve garasjeporten. Det må til for at den skal virke. Den åpnes og lukkes mange ganger om dagen.

Det er byttet ut noen lamper i garasjekjeller og en utenfor.

Det er utført noen endringer på HMS-avtaler ang brannsikkerhet.

Deler av avtalen er ført tilbake til Comsafe ang brannsentral og nødlys. Servicegraden var ikke bra nok i den gamle avtalen. Brannsikkerhet er noe styret prioriterer høyt.

Det er utført service på ventilasjonsanlegget i alle blokker. Filter er byttet ut. Det må utføres jevnlig. Det ser ut som ventilasjonsanlegget nå er stabilt og virker slik det skal.

Det er startet et arbeide med å lage en vedlikeholdsplan på kort og lang sikt.

Mye av det som har skjedd de siste to årene var vanskelig å forutse.

Det har kommet et par søknader om rehabilitering av bad også dette året. Det er viktig at alle søker om dette og får bistand av konsulent som styret fremskaffer slik at arbeidet utføres forskriftsmessig og ikke skader felles konstruksjonen. Om et arbeide ikke utføres forskriftsmessig er andelseier ansvarlig for eventuelle følgeskader.

Om det er behov for å stenge av vannet i deler av blokken ved slik rehabilitering, skal ikke lenger beboers rørlegger utføre stengingen.

Vi har dette året hatt følge problemer med dette, det er fort gjort å ødelegge de gamle stoppekranene.

Beboer vil dermed få beskjed om at deres rørlegger må kontakte Skjærviken Rør, de vet hvordan dette skal stenges riktig og kontrollert.

Det har vært meldt inn problemer med varmtvann i flere deler av blokkene det siste året. Det ble startet med å sette inn trykkøkningsutstyr inn for å rette opp i dette.

Det avhjalp mye spesielt dette med at mange hadde varierende temperatur på varmtvannet. Plutselig kunne temperaturen stige raskt.

I tillegg til dette har det oppstått nye problemer.

Hovedårsaken er at armatur for varmtvann/kaldtvann med tiden kan slippe kaldt vann tilbake i varmtvannsrørene. Nye armaturer med dårlig kvalitet kan raskt få dette problemet.

Kaldt vann har mye høyere trykk enn varmtvann, Kaldt vann presser da det varme vannet tilbake i rørsystemet. Problemet bør ikke være hos den som har feil på armatur, men gi følgeproblemer for naboene. Det er dermed vanskelig og tidkrevende og avdekke problemet.

For å løse det må alle leiligheter i samme område sjekkes og det settes inn ventiler på varmtvannet slik at vannet går kun en vei. Der det oppdages dårlig armatur må beboere bekoste dette selv. De andre kostnadene dekker borettslaget.



De siste problemene med dette pågår i skrivende stund. Om flere oppdager slike problemer kontakter dere styret, så vil vi fortsette å utbedre. Mest sannsynlig kan det oppstå også andre steder.

Skal det byttes armatur inne i en leilighet, skal dere kontakte styret slik at dere får beskjed om hvilke typer armatur dere skal velge.

Det har pågått også dette året arbeidet med brannsikkerhet. Det er byttet en del mer utstyr i fellesområder.

Det er også gjennomført kontroll i de fleste leilighetenes. Det ble avdekket en del på røykvarslere og at mange hadde for få. Det ble også byttet ut en del slukkeapparater.

Mye av det er installert. Det gjenstår fortsatt noe utstyr som skal skiftes.

Det er heller ikke frivillig hvor mange røykvarslere det skal være per leilighet. Om norsk Brannvern sier at det skal suppleres, så kan beboer ikke nekte at de setter opp ny.

Mange har ikke vært hjemme når montør skulle installere eller supplere utstyr.

Gi beskjed om aktuell dato ikke passer når slik info kommer. Vi har en hovedkontroll og et oppsamlingsheat, utover det tilkommer det ekstrakostnader til borettslaget.

Det er ikke frivillig å ikke slippe Norsk Brannvern inn for kontroll.

Under budsjettforhandlingene ble økonomien gjennomgått. Det ble utarbeidet et budsjett som medfører at felleshusleien i 2025 øker med 12%.

Styret følger den økonomiske situasjonen nøye, spesielt pga kostnadene til vannskader og rehabilitering av andre fasade skader slik at ikke nye skader oppstår inne i leiligheter ved vanninntrenging.

Styret håper at de høye prisøkningene vi har sett de siste to åra begynner å normalisere seg. Det er informert på Vibbo om detaljer angående hvorfor husleie økningen blir så stor.

Det ser lysere ut på enkelte områder som kan redusere kostnadene noe. Vi kan nærme oss en rentenedgang, med den trengs flere av de for at det skal monne.

Det kommer sannsynligvis halv moms på vann deler av de kommunale avgiftene medio 2025.

Det vi allerede vet om fremtiden er at de kommunale avgiftene generelt vil stige langt mer enn konsumprisindeksen, grunnet kommunens nye rensanlegg og etterslep på vedlikehold i rørsystemene for vann og avløp.

Vaktmester tjeneste. Vi har Glenn Olsen som hovedvaktmester. Han har sitt virke på dagen med tilsvarende oppgaver. Han har bistand fra andre vaktmester assistenter.

De utfører smått og stort av oppgaver.

Dere kan ringe vaktmester eller sende SMS mellom 1500 og 2000 på hverdager, eller sende epost som besvares i løpet av et døgn.

Er det kritiske saker som f.eks. vannlekkasje tar dere umiddelbar kontakt med Glenn eller styreleder på telefon 93081139

Glenn Olsen kan kontaktes på telefon 411 58 316 eller på e-post vaktmesterkontakt@gmail.com

Vaktmesterne skal ikke drive med å kjøre søppel som hver og en har ansvar for å bringe til Frevar. Det er noen som tror at de kan plassere alt av søppel i søppelrommet. Det koster penger om de må levere dette på Frevar. Det er informert om dette på Vibbo og i brev forms til de som mottar informasjon fra styret i postkassene.



Om dere ser noen gjør dette kan dere anonymt gi beskjed til styret så vil vi informere de som gjør det om reglene for søppelhåndtering i borettslaget.

Det ble ikke gjennomført gjennomført grøt-fest dette året, det var lav deltagelse året før. Om noen savner dette kan dere rette en henvendelse til styret, så vil det vurderes å gjeninnføre denne tradisjonen.

Ladeanlegget for elbil får stadig nye brukere. Ta kontakt med styreleder om flere ønsker tilgang til dette. Dere kan også direkte bestille lader via <https://elaway.io/no>

Der velger dere i menyen; St. Hansfjellet Borettslag



ST HANSFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 950 016 884, KUNDENR. 3553

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 594 625	3 229 694
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 719 190	-1 784 624
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 411	10 497
Tillegg for nye langsiktige lån		0	2 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-134 692	-857 617
Innsk. øremerk. bankkto		-5 944	-3 325
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 855 415	-635 069
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		739 211	2 594 625
<i>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</i>			
Omløpsmidler		1 112 487	2 995 890
Kortsiktig gjeld		-373 276	-401 265
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		739 211	2 594 625



ST HANSFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 016 884, KUNDENR. 3553

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 977 436	6 398 916	6 982 000	7 813 000
Ladeinntekter EL-bil		41 808	52 696	35 000	45 000
Andre inntekter	3	13 400	13 400	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 032 644	6 465 012	7 027 000	7 868 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-344 884	-260 015	-273 000	-273 000
Styrehonorar	5	-198 750	-187 500	-198 750	-210 940
Avskrivninger	14	-4 411	-10 497	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-8 125	-9 000	-11 000
Andre honorarer		0	-40 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-236 600	-229 705	-242 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-12 761	-7 216	-7 000	-8 000
Kontingenter		-20 400	-20 400	-21 000	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-2 571 868	-2 807 118	-455 000	-498 000
Forsikringer		-448 574	-384 174	-409 810	-491 788
Kommunale avgifter	9	-1 653 257	-1 417 067	-1 560 320	-1 913 910
Energi/fyring		-423 678	-494 363	-650 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-571 634	-468 998	-569 240	-605 932
Andre driftskostnader	10	-325 714	-292 904	-308 460	-318 686
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 822 531	-6 628 082	-4 716 580	-5 156 256
DRIFTSRESULTAT		210 113	-163 070	2 310 420	2 711 744
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	91 073	99 469	40 000	20 000
Finanskostnader	12	-2 020 376	-1 721 024	-2 126 000	-2 012 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 929 303	-1 621 555	-2 086 000	-1 992 000
ÅRSRESULTAT		-1 719 190	-1 784 624	224 420	719 744
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-647 871		
Udekket tap		-1 719 190	-1 136 753		



ST HANSFJELLET BORETTSLAG ORG.NR. 950 016 884, KUNDENR. 3553

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 719 827	48 719 827
Tomt		210 600	210 600
Andre varige driftsmidler	14	8 502	12 913
Miljøbankkonto, øremerket		184 646	156 966
SUM ANLEGGSMIDLER		49 123 575	49 100 306
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 035	0
Forskuddsbetalte kostnader		144 897	138 171
Andre kortsiktige fordringer	15	2 673	2 673
Driftskonto OBOS-banken		590 425	1 010 138
Driftskonto OBOS-banken II		8 529	7 077
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 809	9 750
Sparekonto OBOS-banken		339 119	1 828 081
SUM OMLØPSMIDLER		1 112 487	2 995 890
SUM EIENDELER		50 236 062	52 096 196
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Udekket tap	16	-2 855 943	-1 136 753
SUM EGENKAPITAL		-2 845 743	-1 126 553
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	35 622 608	35 757 300
Borettsinnskudd	18	16 911 090	16 911 090
Avsetning bomiljøtiltak	19	174 830	153 094
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 708 528	52 821 484
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		295 822	124 066
Skyldige offentlige avgifter	20	37 812	18 102
Påløpte renter		11 057	173 647
Påløpte avdrag		0	63 603
Annen kortsiktig gjeld	21	28 585	21 847
SUM KORTSIKTIG GJELD		373 276	401 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 236 062	52 096 196
Pantstillelse	22	55 135 000	55 135 000
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 26.03.2025 Styret i St Hansfjellet Borettslag			
Tom Roar Nilsen/s/	Mette Fjerdingsby/s/	Mona T. Johannessen/s/	
Øivin Larsen/s/	Toril Tangen/s/		

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 389 424
Akto strøm	436 332
Trappevask	137 280
Strøm motorvarmere	9 600
Diverse	4 800
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	6 977 436

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	13 400
SUM ANDRE INNTEKTER	13 400

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-249 154
Påløpte feriepenge	-28 550
Arbeidsgiveravgift	-67 180
SUM PERSONALKOSTNADER	-344 884

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 198 750.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 761
SUM KONSULENTHONORAR	-12 761

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rambøll Norge AS: Rerab. tak	-177 594
Murerfirma Roar Kristoffersen AS: Rehab.gavelvegg	-188 062
Backe Østfold AS: Rep av ballkonger.	-371 281
HaldenTømmerfirma AS	-900 988
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 637 924
Drift/vedlikehold bygninger	-46 186
Drift/vedlikehold VVS	-92 753
Drift/vedlikehold elektro	-228 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 059
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 651
Drift/vedlikehold brannsikring	-446 979
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 579
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 016
Kostnader dugnader	-168
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 571 868

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-431 812
Kommunale avgifter	-1 221 445
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 653 257

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 901
Driftsmateriell	-29 728
Lyspærer og sikringer	-1 426
Vaktmestertjenester	-118 470
Vakthold	-12 663
Renhold ved firmaer	-135 000
Andre fremmede tjenester	-2 538
Trykksaker	-3 259
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-2 078
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 990
Velferdskostnader	-10 737
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-325 714

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 721
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 982
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 370
SUM FINANSINNEKTER	91 073

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 020 376
SUM FINANSKOSTNADER	-2 020 376

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	43 501 353
Rehabilitering 2004/2005	4 900 435
Innrednings ST.Hansstua	318 039
SUM BYGNINGER	48 719 827

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.300/bnr.1427

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2014 27 000

Avskrevet tidligere -25 875

Avskrevet i år -1 124

1

Diverse utstyr

Tilgang 2011 26 125

Avskrevet tidligere -26 125

1

Oppvaskmaskin

Tilgang 2014 33 800

Avskrevet tidligere -33 799

1

Brannvernutstyr

Tilgang 2005 213 270

Avskrevet tidligere -213 269

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2017 32 875

Avskrevet tidligere -21 092

Avskrevet i år -3 287

8 496

TV ANLEGG

Tilgang 2008 118 168

Avskrevet tidligere -118 167

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**8 501****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-4 411****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 2 673

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 2 673**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 GJELDSBREVLAN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-23 818 952
Opprinnelig 2022	-12 000 000
Opprinnelig 2023	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	2 061 652
Nedbetalt i år	134 692
	-35 622 608
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN	-35 622 608

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-16 911 090
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 911 090

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-174 830
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-174 830

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 809
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 003
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-37 812

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-28 550
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 585

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	16 911 090
Pantelån	35 622 608
TOTALT	52 533 698

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	48 719 827
Tomt	210 600
TOTALT	48 930 427



Til generalforsamlingen i St Hansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St Hansfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 - Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap - 2024.pdf



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>.

Sarpsborg, 28. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 3553 Selskapsnavn: ST HANSFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____







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.