



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maren Opheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 744 808	3 581 705
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 744 808</b>	<b>3 581 705</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		3 940 739	5 571 313
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 225 989</b>	<b>5 856 563</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-481 181</b>	<b>-2 274 858</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 303	25 197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 303</b>	<b>25 197</b>
Annen finanskostnad		546 240	386 057
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>546 240</b>	<b>386 057</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-519 937</b>	<b>-360 860</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 001 118</b>	<b>-2 635 718</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 001 118</b>	<b>-2 635 718</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 001 118</b>	<b>-2 635 718</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 001 118</b>	<b>-2 635 718</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 001 118	-2 635 718
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 001 118</b>	<b>-2 635 718</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 389 801	1 389 801
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		136 992	65 526
Sum fordringer		136 992	65 526
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		76 659	1 686 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 659	1 686 773
Sum omløpsmidler		213 651	1 752 299
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 603 452</b>	<b>3 142 100</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		115 200	115 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 200</b>	<b>115 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		15 222 439	14 221 321
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 222 439</b>	<b>-14 221 321</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-15 107 239</b>	<b>-14 106 121</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 914 345	16 509 926
Øvrig langsiktig gjeld		291 200	291 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 205 545</b>	<b>16 801 126</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 205 545</b>	<b>16 801 126</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 099	2 185
Leverandørgjeld		359 958	220 797
Annen kortsiktig gjeld		141 089	224 114
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>505 146</b>	<b>447 095</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 710 691</b>	<b>17 248 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 603 452</b>	<b>3 142 100</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388882

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Maren Opheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 744 808	3 581 705
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 744 808</b>	<b>3 581 705</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		3 940 739	5 571 313
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 225 989</b>	<b>5 856 563</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-481 181</b>	<b>-2 274 858</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 303	25 197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 303</b>	<b>25 197</b>
Annen finanskostnad		546 240	386 057
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>546 240</b>	<b>386 057</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-519 937</b>	<b>-360 860</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 001 118</b>	<b>-2 635 718</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 001 118</b>	<b>-2 635 718</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 001 118</b>	<b>-2 635 718</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 001 118</b>	<b>-2 635 718</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 001 118	-2 635 718
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 001 118</b>	<b>-2 635 718</b>



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

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 389 801	1 389 801
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		136 992	65 526
Sum fordringer		136 992	65 526
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		76 659	1 686 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 659	1 686 773
Sum omløpsmidler		213 651	1 752 299
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 603 452</b>	<b>3 142 100</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		115 200	115 200
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	115 200	115 200
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	15 222 439	14 221 321
Sum opptjent egenkapital	-15 222 439	-14 221 321
Sum egenkapital	-15 107 239	-14 106 121
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 914 345	16 509 926
Øvrig langsiktig gjeld	291 200	291 200
Sum annen langsiktig gjeld	16 205 545	16 801 126
Sum langsiktig gjeld	16 205 545	16 801 126
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 099	2 185
Leverandørgjeld	359 958	220 797
Annen kortsiktig gjeld	141 089	224 114
Sum kortsiktig gjeld	505 146	447 095
Sum gjeld	16 710 691	17 248 221
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 603 452</b>	<b>3 142 100</b>



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 2023

St. Halvardsgate 25 A-C AS

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

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 24. april kl. 12:00 og lukker 27. april 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 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.

### Annen informasjon

Dersom du ønsker å avgi din stemme med analog stemmeseddel, legg denne i postkassen til styreleder Sarah Przedpelska i St Halvards Gate 25 B.

### 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 forslåtte 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

Hennika Lillo-Stenberg og Kristin Von Hirsch 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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

### Vedlegg

1. 5991-Årsrapport til styrevernet.no ferdigstilt med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 150 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000



Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

Følgende styremedlem er på valg:

Styremedlem Martine Løw-R Dalevoll

Styremedlem Kristin Von Hirsch

Styremedlem Oliver Johnsen

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Nina Kristin Henriksen
- Silje Sibel

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lina Filipaviciute



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sarah Przedpelska	St Halvards Gate 25 B
Styremedlem	Martine Løv-R Dalevoll	St Halvards Gate 25 C
Styremedlem	Kristin Von Hirsch	St Halvards Gate 25 C
Styremedlem	Oliver Johnsen	St Halvards Gate 25 B
Styremedlem	Hennika Petrusjka B Lillo-Stenberg	St Halvards Gate 25 B

### 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Fra 14. juni til enden av mars har styret avholdt 8 møter. I løpet av året er flere vedlikeholdsprosjekter blitt slutført, inkludert installasjon av vareheis til utleielokalene, ferdigstilling av det elektriske anlegget, totalvurdering av bygget med tilstandsrapport av byggingeniør, samt evaluering av VVS-rørene og innhenting av tilbud for fremtidig vedlikehold.

Av større arbeid med leverandører har styret startet overgangen til et nytt, raskere og rimeligere internett med OBOS, KPI-justert utleie av lokaler og parkering, endret vedlikeholdsavtalen med vaktmester til å inkludere grøntarealer, og tilpasset utgifter og fakturering for å sikre bedre likviditet.

Av praktisk arbeid i bygget har det blitt arrangert to dugnadsøkter, gjennomgått brannsikkerhet, fjernet sykler og skaffet nye nøkler til vasketavla.

Fremover vil taket bli behandlet for mose, og malingen i oppgangene vil vedlikeholdes. I tillegg vurderer styret vedlikeholdsprosjekter for VVS-systemet (installasjon av strømpor), med undersøkelse av byggets bad på lengre sikt. Byggets vinduer må også vurderes i hver enkelt leilighet. De utvendige betongtrappenes tilstand må også vedlikeholdes på lang sikt.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at inntekter fra brenselavregning ikke ble inntatt i budsjett samt tilskudd fra Oslo kommune.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyringskostnader, konsulenthonorar, TV-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet.

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr - 291 495.

Styret har iverksatt tiltak i ett forsøk på å gi positiv arbeidskapital i 2023.

Tiltakene innebærer:

- Opptak av kassekreditt på kr 300 000,
- Reduksjon av styrehonorar med kr 100 000,
- Økning av felleskostnader med 15%
- Økt leiepris på utleie av lagerlokale.
- Månedlig a-konto innbetaling for strøm med St. Halvards gate D-F, kontra en gang per år.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 436 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St. Halvardsgate 25 A-C AS.

### Erstatning

Selskapet har mottatt en erstatning på kr 400 000 fra Gjensidige i forbindelse med rettshjelp. Erstatningen er ikke hensyntatt i budsjett for 2023. Denne erstatningen utbetales boligselskapet i 2023.

### Lån

St. Halvardsgate 25 A-C AS har lån i OBOS Banken. Budsjettet for 2023 hensyntar rentekostnader. Avdragene på boligselskapets lån er ikke hensyntatt i resultatregnskapet. 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet 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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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. 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>

Perneo Dokumentnøkkel: 0060CH-P07MT-IWEVE-KC4DO-NX0H-LK6WA



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnummer: 0060H-P07MT-IWEVE-KC4DO-NX0H-LK6WA



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 002 306	2 993 544	3 026 000	3 454 000
Andre inntekter	3	742 502	588 161	0	600 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 744 808</b>	<b>3 581 705</b>	<b>3 026 000</b>	<b>4 054 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-150 000
Avskrivninger	15	0	0	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-8 053	-10 036	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-94 110	-91 458	-96 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-208 098	-348 625	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-1 328 326	-3 270 457	-1 381 000	-436 000
Forsikringer		-234 882	-209 789	-222 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-361 634	-345 293	-356 000	-415 000
Energi/fyring	10	-1 055 709	-741 560	-250 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 092	-149 892	-140 000	-161 662
Andre driftskostnader	11	-456 834	-404 204	-386 000	-417 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 225 989</b>	<b>-5 856 563</b>	<b>-3 219 751</b>	<b>-2 724 412</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-481 181</b>	<b>-2 274 858</b>	<b>-193 751</b>	<b>1 329 588</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	26 303	25 197	0	0
Finanskostnader	13	-546 240	-386 057	-623 250	-739 750
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-519 937</b>	<b>-360 860</b>	<b>-623 250</b>	<b>-739 750</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 001 118</b>	<b>-2 635 718</b>	<b>-817 001</b>	<b>589 838</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-1 001 118	-2 635 718		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1 250 820	1 250 820
Tomt		138 980	138 980
Andre varige driftsmidler	15	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 389 801</b>	<b>1 389 801</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		136 992	65 526
Driftskonto OBOS-banken		32 095	1 294 266
Sparekonto OBOS-banken		44 564	392 507
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>213 651</b>	<b>1 752 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 603 452</b>	<b>3 142 100</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	115 200	115 200
Udekket tap	17	-15 222 439	-14 221 321
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 107 239</b>	<b>-14 106 121</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 914 345	16 509 926
Annen langsiktig gjeld	19	291 200	291 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 205 545</b>	<b>16 801 126</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 243	57 859
Leverandørgjeld		359 958	220 797
Påløpte renter		4 099	2 185
Garasjeregnskap	20	4 493	4 493
Annen kortsiktig gjeld	21	45 353	161 762
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>505 146</b>	<b>447 095</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 603 452</b>	<b>3 142 100</b>
Pantstillelse	22	17 475 000	17 475 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

599114\_2024-04-24-Årsrapport til styrevernet.no ferdigstilt med revisjonsberetning.pdf



Oslo, 09.03.2023

Styret i St. Halvards Gate 25 A-C AS

Sarah Przedpelska /s/

Martine Løw-r Dalevoll /s/

Kristin Von Hirsch /s/

Oliver Johnsen /s/

Hennika Petrusjka B Lillo-stenberg /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	94 392
Utleie MC-plass	7 800
Eiendomsskatt	740
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 027 236</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-18 630
Utleie MC-plass	-6 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 002 306</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Avregning brensel 2022	607 502
Velferdstaten tilskudd nye dører heis	135 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>742 502</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 400, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 053.

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

Juridisk bistand	-120 305
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 044
K. Apeland AS	-68 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-208 098</b>

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

Konsulentonorar byggeteknisk	-97 750
LBU AS	-293 165
Castor Autogen Mekaniske AS	-506 250

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -897 165**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 516
Drift/vedlikehold VVS	-98 729
Drift/vedlikehold elektro	-92 246
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 146
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 772
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-68 417
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 044
Kostnader dagnader	-1 291

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 328 326**

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

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

Eiendomsskatt	-748
Vann- og avløpsavgift	-236 034
Renovasjonsavgift	-124 852

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -361 634****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 043 590
Andre fyringskostnader	-12 119

**SUM ENERGI / FYRING -1 055 709****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-316 301
Renhold ved firmaer	-102 796
Snørydding	-20 182
Andre fremmede tjenester	-8 175
Trykksaker	-401
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 400
Andre kontorkostnader	-110
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-3 189

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -456 834**



12

St. Halvardsgate 25 A-C AS

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	371
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 057
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	211
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 664
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>26 303</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-352 252
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-193 897
Renter på leverandørgjeld	-91
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-546 240</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 1951	1 250 820
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 250 820</b>

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: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 16****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: 17****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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-11 475 000
Nedbetalt tidligere	776 583
Nedbetalt i år	467 837
	-10 230 580

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	188 491
Nedbetalt i år	127 744
	-5 683 765

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-15 914 345**

---

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-291 200
----------------	----------

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-291 200**

---

**NOTE: 20****GARASJEREGNSKAP**

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

---

**SUM GARASJEREGNSKAP** **-4 493**

---

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-45 353
----------------------	---------

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-45 353**

---



**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	15 914 345
<b>TOTALT</b>	<b>15 914 345</b>

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

Bygninger	1 250 820
Tomt	138 980
<b>TOTALT</b>	<b>1 389 800</b>

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket vil bli nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## 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 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](mailto: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.

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 2023

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

Årsmøtet åpnes 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 27.04.23

**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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Sarah Przedpelska er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hennika Lillo-Stenberg og Kristin Von Hirsch er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlemmer** (kun 2 skal velges)

Nina Kristin Henriksen

Silje Sibel

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Lina Filipaviciute

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

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