



Årsmøte 2022

St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. mai - 2. juni 2022

Velkommen til årsmøte i St. Hanshaugen Vestre Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. mai kl. 15:00 og lukker 2. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4977>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

De som benytter stemmeseddelen i papirformat kan legge denne i styrepostkassen i 26 så lenge møtet pågår.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at Gunn Eva Syversen og Bjørnar Våge velges til å signere generalforsamlingsprotokollen .

Forslag til vedtak

Gunn Eva Syversen og Bjørnar Våge er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 574 654 til egenkapital.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 574 654 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4977 Aarsberetning 2021 endelig u rev.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Fordeles styreleder 50%, styremedlemmer 50%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Ikke på valg

Styreleder

2 Styremedlemmer

På valg

3 Varamedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans-Jørgen Nysæther
 - Olav Lindstad
 - Roar Myrvold
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Bjørnar Myhren	Munkedamsvegen 9
Styremedlem	Gunn Eva Syversen	St. Hanshaugen 24 J H0402
Styremedlem	Bjørnar Våge	St. Hanshaugen 26 L H0401
Varamedlem	Olav Lindstad	St. Hanshaugen 24 A H0101
Varamedlem	Roar Myrvold	St.Hanshaugen 24 H
Varamedlem	Hans-Jørgen Nysæther	St. Hanshaugen 24 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

St. Hanshaugen Vestre Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988533904, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

St.Hanshaugen 22-26, 2409

Gårds- og bruksnummer:

31 1084 1171 1172

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

St. Hanshaugen Vestre Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid har bestått av og følge opp den daglige driften av borettslaget, samt sette i gang nødvendig vedlikehold.

- Nytt ladeanlegg fra Ohmia Charging ble ferdigstilt og satt i drift i januar 2021
- Service brannalarm.
- Service ventilasjon i garasje.
- Service og vedlikehold av garasjeport
- Sådd gress og gjødsel i skråningen som ble utbedret bak blokk 26. Takk for stor innsats fra alle som har bidratt.

- Investert i ny robot gressklipper som er montert på fremsiden av blokkene. Den som var montert der tidligere er flyttet til baksiden. Klipperen som har gått på baksiden var slitt, og styret fant det mest lønnsomt å skifte den ut.
- Buskene i skråningen ved trapp opp på baksiden av blokk 24 er fjernet, og skråningen blir steinsatt i løpet av våren 2022

Styret jobber med følgende vedlikehold og utbedringer i 2022.

- Legge på matjord og så på nytt i skråningene mot veien.
- Legge på matjord og så gress i skråningene ved siden av innkjøringen til garasjen.
- Begge tingene over var planlagt i 2021, men entreprenøren fikk aldri «tid», og vi har gjort avtale med ny entreprenør som vil utføre jobben våren 2022
- Fremskaffe nye tilbud på vedlikeholds frie håndløpere for terrassene. Muligheten for iverksettelse blir vurdert i forhold til kostnad, og økonomisk mulighet til å gjennomføre det i 2022. Pr. nå har vi ingen tilbud vi føler det er riktig og godta.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 458 969.

Dette er kr 39 969 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning gass og har således en kostnadspost som motpost og påvirker ikke bunnlinjen..

Andre inntekter består i hovedsak av avregning gass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 840 513.

Resultat

Årets resultat på kr 574 654 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 100 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 474 654.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 490 578 og viser borettslagets likviditet. Borettslagets disponible midler økte med kr 60 143 fra 31.12.2020. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 190 000 til ordinært vedlikehold. Denne summen er lav, og tar høyde for lite uforutsett. Se ellers avsnitt om felleskostnader.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Kommunale avgifter er økt med 5% i forhold til virkelige tall.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Energikostnadene i 2022 har steget vesentlig og det påhviler styret å følge opp denne kostnadsposten løpende.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på 5,2% av historiske tall. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St. Hanshaugen Vestre Borettslag.

Lån

St. Hanshaugen Vestre Borettslag har 3 lån i OBOSbanken.

Alle har per 04.05.2022 2,65% flyende rente.

Lån 1 og 2 har mulighet for individuell nedbetaling og en samlet restsaldo på kr 6 421 287.

Lån nr 3 har en restsaldo på kr 390 693.

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

Forretningsførerhonorar

Sjablonmessig økt med 2,5%

Felleskostnader

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

Drifts budsjettet for 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Men ut fra risikoen som ligger i de høye energiprisene, generell høy prisstigning og økt behov for vedlikehold foreslår styret og øke felleskostnadene med 5% fra 1. august 2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler marginalt. Men styret vurderer risikoen for økte kostnader spesielt pga av prisøkninger er så stor, at styret foreslår øke felleskostnadene som skissert over.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ST. HANSHAUGEN VESTRE BORETTSLAG
ORG.NR. 988 533 904, KUNDENR. 4977

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		430 435	37 444	430 435	490 578
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		574 654	662 431	431 500	439 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	56 790	56 790	50 000	40 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	469 822	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-471 301	-696 052	-476 000	-470 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-100 000	-100 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		60 143	392 991	5 500	9 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		490 578	430 435	435 935	500 078
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		561 534	503 806		
Kortsiktig gjeld		-70 956	-73 371		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		490 578	430 435		

ST. HANSHAUGEN VESTRE BORETTSLAG
ORG.NR. 988 533 904, KUNDENR. 4977

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		567 175	616 621	584 064	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 607 148	1 611 148	1 606 936	2 159 000
Innbetalinger		10 000	0	0	0
Andre inntekter	3	274 646	208 757	228 000	228 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 458 969	2 436 526	2 419 000	2 387 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	0	0	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	0	0	-40 000
Avskrivninger	15	-56 790	-56 790	-50 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-11 100	-5 200	-5 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-97 445	-95 070	-98 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-23 208	-15 120	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-130 121	-157 047	-185 000	-190 000
Forsikringer		-131 153	-145 992	-154 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-520 380	-618 953	-651 000	-545 000
Energi/fyring	10	-449 368	-307 405	-368 000	-378 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 313	-142 164	-150 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-232 995	-135 485	-154 000	-187 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 840 513	-1 679 227	-1 835 500	-1 800 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		618 456	757 299	583 500	586 500
Innbetalt andel fellesgjeld		100 000	100 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		718 456	857 299	583 500	586 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 486	181	0	0
Finanskostnader	13	-148 288	-195 049	-152 000	-147 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-143 802	-194 868	-152 000	-147 000
ÅRSRESULTAT		574 654	662 431	431 500	439 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		574 654	662 431		

ST. HANSHAUGEN VESTRE BORETTSLAG
ORG.NR. 988 533 904, KUNDENR. 4977

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 739 920	72 739 920
Tomt		9 919 080	9 919 080
Andre varige driftsmidler	15	126 548	183 338
Aksjer og andeler	16	16 500	16 500
SUM ANLEGGSMIDLER		82 802 048	82 858 838
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16	0
Andre kortsiktige fordringer	17	4 845	3 240
Underregnskap	21	30 431	37 124
Energiavregning	22	46 646	0
Driftskonto OBOS-banken		479 355	263 306
Sparekonto OBOS-banken		241	200 137
SUM OMLØPSMIDLER		561 534	503 806
SUM EIENDELER		83 363 582	83 362 644
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Annen egenkapital	18	43 085 799	42 511 145
SUM EGENKAPITAL		43 089 099	42 514 445
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	7 139 927	7 711 228
Borettsinnskudd	20	33 063 600	33 063 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 203 527	40 774 828
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 226	47 007
Påløpte renter		842	835
Energiavregning		0	18 043
Annen kortsiktig gjeld	23	10 888	7 486
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 956	73 371

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **83 363 582 83 362 644**

Pantstillelse	24	83 259 000	83 259 000
Garantiansvar			

Elverum, 04.05.2022

Styret i St. Hanshaugen Vestre Borettslag

Leif Bjørnar Myhren /s/

Gunn Eva Syversen /s/

Bjørnar Våge /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte

videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 467 276
Kapitalkost. lån 2	447 363
Tilleggs lån 1 avdrag	84 816
Tilleggs lån 1 renter	55 056
Kapitalkostnader på IN-lån	114 546
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 417
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	3 849
Overført til kapitalkostnader	-567 175
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 607 148

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gass (dekket av andelseierne), jfr. note 10	274 646
SUM ANDRE INNTEKTER	274 646

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5400 for 2020 og kr 5700 for 2021

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 208
SUM KONSULENTHONORAR	-23 208

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 985
Drift/vedlikehold elektro	-12 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 201
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 812
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 688
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 854
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 394
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-130 121

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-219 305
Vann- og avløpsavgift	-178 757
Renovasjonsavgift	-122 318
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-520 380

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (dekket av borettslaget)	-174 722
Gass (dekket av andelseierne), ifr. note 3	-274 646
SUM ENERGI / FYRING	-449 368

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-375
Verktøy og redskaper	-400
Driftsmateriell	-64 443
Lyspærer og sikringer	-4 001
Vaktmestertjenester	-49 066
Renhold ved firmaer	-66 851
Snørydding	-29 498
Gressklipping	-11 690
Andre fremmede tjenester	-2 091
Andre kontorkostnader	2
Porto	-1 147
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-460
Bank- og kortgebyr	-2 975
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-232 995

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	104
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 382
SUM FINANSINNEKTER	4 486

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 688
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-111 540
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 060
SUM FINANSKOSTNADER	-148 288

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	72 739 920
SUM BYGNINGER	72 739 920

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.31/bnr.1084 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1	
Kostpris	39 992
Avskrevet tidligere	-19 996

Avskrevet i år	-7 999	11 997
Boder		
Kostpris	29 383	29 383
Gassanlegg		
Kostpris	658 719	
Avskrevet tidligere	-558 090	
Avskrevet i år	-42 124	58 505
Ventilasjonsanlegg		
Kostpris	100 000	
Avskrevet tidligere	-66 670	
Avskrevet i år	-6 667	26 663
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		126 548
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-56 790

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 33 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 16 500

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 891 000

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	4 845
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 845

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 669 179
Egenkapital fra IN tidligere år	37 821 927
Egenkapital fra IN 2021	100 000
Reduksjon EK fra IN	-16 505 307
SUM ANNEN EGENKAPITAL	43 085 799

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-469 822	
Nedbetalt tidligere	21 351	
Nedbetalt i år	43 354	
		-405 117

OBOS Boligkreditt AS, lån 3

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 22 år.

Lånet er et serielån.

Opprinnelig 2007	-16 910 400	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 116 429	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	88 275	
Nedbetalt tidligere, IN	14 305 460	
Nedbetalt i år, IN	100 000	
Restegjeld til banken pr. 31.12.2021		-1 300 236

OBOS Boligkreditt AS, lån 4

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,15 %. Løpetiden er 23 år.

Lånet er et serielån.

Opprinnelig 2008	-32 685 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 394 287	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	339 672	
Nedbetalt tidligere, IN	23 516 467	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restegjeld til banken pr. 31.12.2021		-5 434 574

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 139 927**

For ytterligere informasjon om
individuell nedbetaling av
fellesgjeld, se note 1

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-33 063 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-33 063 600

NOTE: 21**BRENSELESREGNSKAP**

Beholdning gass	30 431
SUM UNDERREGNSKAP 1	30 431

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING**

Avregning gass mot beboerne	46 646
SUM KOSTNADER	46 646

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt.

På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	140
Påløpte kostnader	-11 028
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 888

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 063 600
Pantelån	7 139 927
Beregnete IN-forpliktelser	21 416 620
TOTALT	61 620 147

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

Bygninger	72 739 920
Tomt	9 919 080
TOTALT	82 659 000

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89362992. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 29.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 2.06.22

Selskapsnummer: 4977 **Selskapsnavn:** St. Hanshaugen Vestre Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gunn Eva Syversen og Bjørnar Våge er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 574 654 overføres til egenkapital.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (3 skal velges)

Hans-Jørgen Nysæther

Olav Lindstad

Roar Myrvold

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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