



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 686 710
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OLAV BJAALANDSGT BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3015 DRAMMEN

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: Per Grensbråthen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 03.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 083 680	2 054 320
Sum inntekter		2 083 680	2 054 320
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	114 100	114 100
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9	942 676	1 255 261
Sum kostnader		1 056 776	1 369 361
Driftsresultat		1 026 904	684 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118	2 805
Annen finansinntekt		6 335	6 668
Sum finansinntekter		6 453	9 473
Annen rentekostnad		238 544	171 906
Sum finanskostnader		238 544	171 906
Netto finans		-232 091	-162 433
Ordinært resultat før skattekostnad		794 813	522 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		794 813	522 526
Årsresultat		794 814	522 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		794 814	522 526
Sum overføringer og disponeringer		794 814	522 526



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	2 190 201	2 190 201
Sum varige driftsmidler		2 190 201	2 190 201
Sum anleggsmidler		2 190 201	2 190 201
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 214	12 495
Andre fordringer		120	1 823
Sum fordringer		4 334	14 318
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 118 793	1 541 705
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 118 793	1 541 705
Sum omløpsmidler		2 123 127	1 556 023
SUM EIENDELER		4 313 328	3 746 224
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 619 913	-4 414 727



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-3 619 913	-4 414 727
Sum egenkapital	11	-3 615 913	-4 410 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 443 161	7 757 196
Øvrig langsiktig gjeld		280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 723 161	8 037 196
Sum langsiktig gjeld		7 723 161	8 037 196
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	192 937	107 733
Annen kortsiktig gjeld		13 143	12 021
Sum kortsiktig gjeld		206 080	119 755
Sum gjeld		7 929 241	8 156 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 313 328	3 746 224



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 405969

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 686 710
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: OLAV BJAALANDSGT BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nedre Torggate 5/7
3015 DRAMMEN

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: Per Grensbråthen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 957 686 710
OLAV BJAALANDSGT BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 083 680	2 054 320
Sum inntekter		2 083 680	2 054 320
Kostnader			
Lønnskostnad	1,2	114 100	114 100
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	942 676	1 255 261
Sum kostnader		1 056 776	1 369 361
Driftsresultat		1 026 904	684 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118	2 805
Annen finansinntekt		6 335	6 668
Sum finansinntekter		6 453	9 473
Annen rentekostnad		238 544	171 906
Sum finanskostnader		238 544	171 906
Netto finans		-232 091	-162 433
Ordinært resultat før skattekostnad		794 813	522 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		794 813	522 526
Årsresultat		794 814	522 526
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		794 814	522 526
Sum overføringer og disponeringer		794 814	522 526



Organisasjonsnr: 957 686 710
OLAV BJAALANDSGT BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	2 190 201	2 190 201
Sum varige driftsmidler		2 190 201	2 190 201
Sum anleggsmidler		2 190 201	2 190 201
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 214	12 495
Andre fordringer		120	1 823
Sum fordringer		4 334	14 318
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 118 793	1 541 705
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 118 793	1 541 705
Sum omløpsmidler		2 123 127	1 556 023
SUM EIENDELER		4 313 328	3 746 224
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 619 913	-4 414 727
Sum opptjent egenkapital		-3 619 913	-4 414 727
Sum egenkapital	11	-3 615 913	-4 410 727
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 443 161	7 757 196



Øvrig langsiktig gjeld		280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 723 161	8 037 196
Sum langsiktig gjeld		7 723 161	8 037 196
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	13	192 937	107 733
Annen kortsiktig gjeld		13 143	12 021
Sum kortsiktig gjeld		206 080	119 755
Sum gjeld		7 929 241	8 156 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 313 328	3 746 224



Organisasjonsnr: 957 686 710
OLAV BJAALANDSGT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Disponible midler Olav Bjaalandsgt Borettslag

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	Ar 2022	Ar 2021
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	1 436 268	1 260 692
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	794 814	522 526
Opptak lån / avdrag på lån	-314 035	-346 950
Årets endring i disponible midler	480 779	175 576
Disponible midler 31.12	1 917 047	1 436 268



Resultatregnskap Olav Bjaalandsgt Borettslag - 2022-12

	Note	Regnskap År 2022	Regnskap År 2021	Budsjett År 2022	Budsjett År 2023
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter		2 083 680	1 984 320	2 083 680	2 167 200
Andre inntekter		0	70 000	0	0
Sum inntekter		2 083 680	2 054 320	2 083 680	2 167 200
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	3	3 850	5 103	3 850	4 000
Honorar forretningsfører		110 106	106 380	110 106	113 299
Vedlikehold	4	36 351	308 941	375 000	360 000
Kjøp av tjenester	5	42 463	48 995	52 800	47 800
Tv/bredbånd		191 520	191 520	200 000	200 000
Forsikringer	6	64 570	57 820	66 000	78 000
Kommunale avgifter	7	439 020	483 853	465 000	531 000
Strøm og annen energi	8	24 814	22 783	26 000	27 000
Andre driftskostnader	9	29 982	29 866	28 000	29 000
Sum driftskostnader		1 056 775	1 369 360	1 440 856	1 504 199
Driftsresultat		1 026 905	684 960	642 824	663 001
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		118	2 805	0	0
Andre finansinntekter		6 335	6 668	0	0
Rentekostnader		238 544	171 906	235 836	350 758
Sum finansinntekter / finanskostnader		-232 091	-162 434	-235 836	-350 758
Årets resultat		794 814	522 526	406 988	312 243
Disponering:					
Overført annen egenkapital		794 814	522 526	0	0
Sum disponeringer		-794 814	-522 526	0	0

klientnr. 187 Olav Bjaalandsgt Borettslag org.nr. 957686710



Balanse - Olav Bjaalandsgt Borettslag - 2022-12

	Note	Ar 2022	Ar 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10	767 614	767 614
Bygninger	10	1 422 587	1 422 587
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 190 201	2 190 201
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 214	12 495
Andre fordringer		120	1 823
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 118 793	1 541 705
Sum omløpsmidler		2 123 127	1 556 023
SUM EIENDELER		4 313 328	3 746 224

klientnr. 187 Olav Bjaalandsgt Borettslag org.nr. 957686710



Balanse - Olav Bjaalandsgt Borettslag - 2022-12

	Note	Ar 2022	Ar 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		-3 619 913	-4 414 727
Sum egenkapital	11	-3 615 913	-4 410 727
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	12	7 443 161	7 757 196
Borettsinnskudd		280 000	280 000
Sum langsiktig gjeld		7 723 161	8 037 196
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 085	8 700
Leverandørgjeld	13	192 937	107 733
Påløpne renter		1 795	999
Annen kortsiktig gjeld		2 263	2 322
Sum kortsiktig gjeld		206 080	119 755
Sum gjeld		7 929 241	8 156 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 313 328	3 746 224

Sted:

DRAMMEN, dato: 15/2. 23

Per Grensbråthen
StyrelederTerje Kjøsterud
StyremedlemLine Kjøsterud
Styremedlem



Noter Olav Bjaalandsgt Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.



Noter Olav Bjaalandsgt Borettslag

Note 1 - Personalkostnader

	Ar 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100
Sum	14 100

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2022.

Note 2 - Styrehonorar

	Ar 2022
5330 Styrehonorar	100 000
Sum	100 000

Noten viser kostnadsført styrehonorar i løpet av året. Det er ikke avsatt styrehonorar ved årets slutt.

Note 3 - Revisjonshonorar

	Ar 2022
6700 Honorar for lovpålagt revisjon	3 850
Sum	3 850

Note 4 - Vedlikehold

	Ar 2022
6601 Vedlikehold bygg	12 661
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	7 500
6612 Drift vedlikehold brannsikring	16 190
Sum	36 351

Note 5 - Kjøp av tjenester

	Ar 2022
6731 HMS Plan	1 800
6780 Snøbrøyting og strøing	40 663
Sum	42 463



Noter Olav Bjaalandsgt Borettslag

Note 6 - Forsikring

	Ar 2022
7501 Huseier-fullverdi	64 570
Sum	64 570

Note 7 - Kommunale avgifter

	Ar 2022
7762 Vannavgift/avløp	295 976
7764 Feieavgift	29 694
7765 Renovasjonsavgift	113 350
Sum	439 020

Note 8 - Strøm og annen energi

	Ar 2022
6200 Elektrisk energi	24 814
Sum	24 814

Note 9 - Andre driftskostnader

	Ar 2022
6492 Containerleie	16 489
6582 Programvarekostnad vedlikehold	4 065
6940 Porto og distribusjonskostnader	1 238
7420 Gaver og tilskudd	2 620
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 773
7720 Generalforsamling	1 397
7770 Bank/betalingsgebyrer	2 400
Sum	29 982

Note 10 - Eiendom

	Ar 2022
1150 Tomter	274 250
1151 Påkostning tomt	493 364
1100 Bygninger	1 290 000
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	132 587
Sum	2 190 201

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.



Noter Olav Bjaalandsgt Borettslag

Note 11 - Egenkapital

	Ar 2022	Ar 2021
Innskutt egenkapital	4 000	4 000
Opp tjent egenkapital	-3 619 913	-4 414 727
SUM EGENKAPITAL	-3 615 913	-4 410 727

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Note 12 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS - ikke standard	DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Formål:	Nye vinduer	Rehabilitering
Låne nummer:	12128141489	12117596611
Låne type:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2010
Rentesats:	4.40 %	4.40 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2039	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	4 700 000	5 900 000
Lånesaldo 01.01:	3 644 929	4 112 267
Avdrag i perioden:	147 558	166 477
Lånesaldo 31.12:	3 497 371	3 945 790
Saldo 5 år frem i tid:	2 734 515	3 085 124

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117596611	40	98 645	3 945 800
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128141489	40	87 434	3 497 360

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 13 - Leverandørgjeld

	Ar 2022
2400 Leverandørgjeld	192 937
Sum	192 937

Leverandørgjeld utgjør gjeld for kjøp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2022 og som først blir betalt i 2023.



Til generalforsamlingen i
Olav Bjaalandsgt Borettslag

- Revisjon
- Skatterådgivning
- Økonomisk rådgivning

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Olav Bjaalandsgt Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 794.814. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.



R Østlandske Revisorer AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

– *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 15. februar 2023

Østlandske Revisorer AS

Anita Klette

Statsautorisert revisor