



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 643 755
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST OLAVS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Oslo Bolig og Sparelag
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 456 040	3 890 336
Sum inntekter		4 456 040	3 890 336
Kostnader			
Lønnskostnad		316 006	319 432
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 145	10 145
Annen driftskostnad		2 324 574	3 106 396
Sum kostnader		2 650 725	3 435 973
Driftsresultat		1 805 315	454 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 912	4 906
Sum finansinntekter		3 912	4 906
Annen finanskostnad		568 404	308 573
Sum finanskostnader		568 404	308 573
Netto finans		-564 492	-303 667
Resultat før skattekostnad		1 240 823	150 696
Årsresultat		1 240 823	150 696
Totalresultat		1 240 823	150 696
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 240 823	150 696
Sum overføringer og disponeringer		1 240 823	150 696



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		144 109 134	144 109 134
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 681	22 826
Sum varige driftsmidler		144 121 815	144 131 960
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		44 075	16 853
Sum finansielle anleggsmidler		44 075	16 853
Sum anleggsmidler		144 165 890	144 148 813
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		391 113	15 528
Sum fordringer		391 113	15 528
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		783 674	816 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		783 674	816 533
Sum omløpsmidler		1 174 786	832 061
SUM EIENDELER		145 340 676	144 980 874



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		51 945 416	50 704 594
Sum opptjent egenkapital		51 945 416	50 704 594
Sum egenkapital		51 951 616	50 710 794
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 584 405	13 463 985
Øvrig langsiktig gjeld		80 473 209	80 446 621
Sum annen langsiktig gjeld		93 057 614	93 910 606
Sum langsiktig gjeld		93 057 614	93 910 606
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		225 344	144 744
Leverandørgjeld		73 905	117 563
Skyldige offentlige avgifter		11 308	15 643
Annen kortsiktig gjeld		20 887	81 524
Sum kortsiktig gjeld		331 446	359 474
Sum gjeld		93 389 060	94 270 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 340 676	144 980 874



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382226

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 643 755
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST OLAVS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Oslo Bolig og Sparelag
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 981 643 755
ST OLAVS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 456 040	3 890 336
Sum inntekter		4 456 040	3 890 336
Kostnader			
Lønnskostnad		316 006	319 432
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 145	10 145
Annen driftskostnad		2 324 574	3 106 396
Sum kostnader		2 650 725	3 435 973
Driftsresultat		1 805 315	454 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 912	4 906
Sum finansinntekter		3 912	4 906
Annen finanskostnad		568 404	308 573
Sum finanskostnader		568 404	308 573
Netto finans		-564 492	-303 667
Resultat før skattekostnad		1 240 823	150 696
Årsresultat		1 240 823	150 696
Totalresultat		1 240 823	150 696
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 240 823	150 696
Sum overføringer og disponeringer		1 240 823	150 696



Organisasjonsnr: 981 643 755
ST OLAVS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		144 109 134	144 109 134
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 681	22 826
Sum varige driftsmidler		144 121 815	144 131 960

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		44 075	16 853
Sum finansielle anleggsmidler		44 075	16 853

Sum anleggsmidler		144 165 890	144 148 813
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		391 113	15 528
Sum fordringer		391 113	15 528

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		783 674	816 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		783 674	816 533

Sum omløpsmidler		1 174 786	832 061
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		145 340 676	144 980 874
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200



Sum innskutt egenkapital	6 200	6 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	51 945 416	50 704 594
Sum opptjent egenkapital	51 945 416	50 704 594
Sum egenkapital	51 951 616	50 710 794
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 584 405	13 463 985
Øvrig langsiktig gjeld	80 473 209	80 446 621
Sum annen langsiktig gjeld	93 057 614	93 910 606
Sum langsiktig gjeld	93 057 614	93 910 606
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	225 344	144 744
Leverandørgjeld	73 905	117 563
Skyldige offentlige avgifter	11 308	15 643
Annen kortsiktig gjeld	20 887	81 524
Sum kortsiktig gjeld	331 446	359 474
Sum gjeld	93 389 060	94 270 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	145 340 676	144 980 874



Organisasjonsnr: 981 643 755
ST OLAVS 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3103

St Olav Borettslag



Velkommen til årsmøte i St Olav 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:

18. april 2024 kl. 17:00, Kjelleren i Solvangkirken.

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 samt valgkomité
9. Forslag til tillegg i vedtektene - snømåking

Med vennlig hilsen,

Styret i St Olav 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Svein Birger Nyborg Toen

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

Som fører av protokollen foreslås Fred Arne Østrem - OBOS. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.



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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3103 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 100,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 100,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Naustvik
- Kirsten Wroldsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Omli
- Ida Christine Molvig Jacobsen
- Ole Henrik Todal

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling samt valgkomité

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:

- Svein Birger Nyborg Toen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Svein Larssen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Åse Flugund
- Kjell Gran
- Marianne Lohne



Sak 9

Forslag til tillegg i vedtektene - snømåking

Forslag fremmet av:

Jan Egil Forslund - Leilighet 29

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til tillegg i vedtektene:

Etter det store snøfallet sist vinter måtte hver andelseier rydde balkong for snø. Denne vedlikeholdsplikten står ikke i vedtektene etter det jeg kan se. Jeg mener at dette bør stå i vedtektene fordi dette er like viktig som ansvaret med å holde sluk på balkong åpne.

Ved eventuell skade på borettslagets eiendom som følge av slik manglende vedlikeholdsplikt, vil borettslaget klart kunne anse dette som mislighold og vise til vedtektenes punkt 7. Er denne vedlikeholdsplikten vedtektsfestet kan borettslaget ihht Borettsloven følgelig kreve erstatning fra andelseier som er skyld i skaden.

Jeg foreslår derfor nytt punkt 4: Andelseier har selv ansvar for å rydde sin balkong for snø hvis det kommer store snømengder.

Videre foreslås nummerering av nåværende punkt 4, 5, 6, 7 og 8 endret til 5, 6, 7, 8 og 9.

Vennlig hilsen

Jan Egil Forslund

Leilighet 29

Styrets innstilling

Styret foreslår at punkt 3 får en tilførelse av setning : *Andelseier har selv ansvar for å rydde sin balkong for snø.*

Forslag til vedtak

Styret foreslår at punkt 3 får en tilførelse av setning : *Andelseier har selv ansvar for å rydde sin balkong for snø.*



St. Olav Borettslag

ÅRSRAPPORT FOR 2023/2024

Klager til styret?

Styret har ikke mottatt noen store klager siden forrige årsmøte. Tekniske problemer rundt elbil-lading og tv/internett er blant de mest håndterte sakene.

Styremedlemmer

I årsmøte den 26.04.2023 ble følgende styremedlemmer foreslått, og så konstituert i styremøte 10. mai 2023:

Styret har bestått av:

Styreleder	Svein Birger Nyborg Toen	Valgt som styreleder for 2 år
Nestleder	Svein Larssen	Valgt som styremedlem for 2 år
Styremedlem/økonomioversikt	Wenche Bjønness	Ikke på valg
Styremedlem	Tonie Elisabeth Steffensen	Valgt som styremedlem for 2 år
Styremedlem	Bjørn Omli	Valgt som styremedlem for 1 år
Varamedlem	Mona Handeland	Valgt som varamedlem for 1 år
Varamedlem	Ole Henrik Todal	Valgt som varamedlem for 1 år
Varamedlem	Elisabeth Aas Jacobsen	Valgt som varamedlem for 1 år

Styrets arbeid 2023-2024

- Styret vedtar å bruke stolav@styrerommet som offisiell elektronisk postadresse.
- Styret går inn for at Ole-Henrik Todal fungerer som HMS-kontakt i borettslaget.
- Styret vedtar å flytte fra Borettslad til Electric Freeway som anbefalt fra EvLink.
- Svein Larssen har hovedansvar for vedlikeholdsmodulen i styrerommet.no OBOS.
- Styret vurderte sommerpause (juni/juli) på varmepumper fra brønnene da de var veldig kalde. Etter vurdering lot vi dem stå på. Det viser seg i etterkant at brønnene er fortsatt kalde, og det er satt i gang et eget prosjekt for å få tilført varme til brønnene på sommerhalvåret.
- Styret vedtok å rydde opp i sykkelparken i garasjen



- Styret har godkjent nye andelseiere i leilighet nr. : 52, 11, 49 og 47
- Styret godkjente søknad om utekran fra kjøkken i leilighet 22
- Styret har opprettet skriftlige leieavtaler for garasje plass, boder og strøm til fryser
- Styret ble enige om at felleskostnadene skulle økes med 10% fra 1.august 2023 etter gjennomgang av det stramme budsjettet for 2023 og forslag til revidert budsjett for høsten 2023.

Styret vedtok igjen å øke felleskostnadene med 5% gjeldende fra 1.1.2024

- Styreleder deltok på OBOS Vestfold sitt Høstseminar den 09.10.2023
- Sommerfest ble holdt den 22. august 2023
- Styret vedtok å øke leieinntektene fra og med 1.1.2024 til følgende satser:
 - Parkering kr. 8.400 pr. år. (To utleide plasser)
 - Boder kr. 2.500 pr. år. (Seks utleide boder)
 - Kjøøl/frys i bod kr. 800 pr. år.
- Vannlekkasje tak leilighet 39. Det drypper i taket inne i leilighet 39. Forsikringsselskaper er kontaktet. Ikke forsikringssak. Det vil si at Borettslaget må reparere og dekke skaden selv. Blir permanent utbedret sommeren 2024.
- All informasjon fra styret som er viktig at beboere får med seg skal sendes ut som nyhetsak med epost og SMS varslings. Plakater som skal informere skal festes på vegg ved inngangsdører samt dører fra garasje til trappegang. I blokk 16 skal plakater på innsiden av inngangsdører.
- Port telefon systemet i 14A er utslitt og kan ikke repareres. Nytt anlegg vil bli bestilt i løpet av våren 2024.
- Styret godkjenner vedlagt tilbud fra Telenor. Borettslaget v/styret sørger for at det er en tilgjengelig superbruker(e) som kan hjelpe alle som trenger assistanse med oppsett. Forutsetter direkte kontakt med support hos Telenor.
- Fjerning snø balkong, veranda, terrasse. Styret er enige i at: Beboere må ordne opp i snøfjerning selv, eller ved bruk av ekstern hjelp for egen regning.
- Rensing av avløpsrør i leilighet. Sende ut generell melding til alle beboere om å være forsiktig ved utskylling av fett i avløp.
- Styreleder kaller inn til ekstra styremøte den 31. januar 2024 for å gå igjennom vedlikeholdsbudsjettet for borettslaget.
- Styret vedtar å ta opp lån i forhold til tilbud fra Obos Banken. Opp til maks. kroner 7.200.000,- (syv millioner og to hundre tusen). Svein Larssen innhenter tilbud på vedlikeholdspunktene i forhold til vedlikeholdsplanen 2024. Styreleder lager et kortfattet informasjonsskriv til beboere i forhold til vedlikeholdsplanen 2024-2025 innen 18. februar. I skrevet skal det komme frem behovet for å ta opp et felles lån for å dekke nødvendige vedlikeholdskostnader. Vedlikeholdsplanen er utarbeidet i samråd med Obos Prosjekt AS. I den forbindelse må det også informeres til beboerne om at felleskostnadene vil måtte økes i 2024 og 2025. Legg også inn informasjon om når årsmøte blir holdt 18. april 2024.
- Styret vedtar å øke borettslagets påslag for EI-bil lading pr kWh fra kroner 0,50 til kroner 1,00 . Dette for å gå i null iht. strømutgifter og administrasjon.



Planlagt vedlikehold 2024

Dette er arbeid som det arbeides med nå.

1. Lekkasje mellom 14 a og 14b i taket på garasjen. Vann renner inn i bod.
2. Blikkenslagerarbeid i blokk 14A og B sendes ut som en pakke.
 - a) Rekkverksfoten - Skifte pakninger i underkant. Sprekt og kan lekke inn i treverket
 - b) Bytte takhatter og gjennomføringer som har slitasje/skade
 - c) Legge om buet kvist med PVC membran. Lekkasje inn i leilighet 39, 14B sydside.
 - d) Montere snøfangere etter dagens forskrifter. Hindre snø og isras. Personskade.
3. Varmetilførsel til brønnene. Etablere lading av brønn sommerstid.
Diskutert på årsmøtet i fjor. Frostvæska som kommer opp har minus 2 grader. Vi risikerer permafrost under blokkene og dårlig virkningsgrad på varmpumpene.

Planlagt vedlikehold 2025

4. HMS Skifte røykvarslere. Optisk med 10 års batteritid.
5. Maling og rengjøring av alle blokkene.
6. Utskifting vinduer og dører. Værekspanert del 2. Vinduer og dører som ikke har takoverbygg =>1 meter.
7. Inspisere tak hvert andre år fra stor lift.
8. Betongtakstein blokk 16 og 18. Vask, impregnering og eventuelt malt.

VIBBO for beboerne

For å logge inn på Vibbo, besøk <https://vibbo.no/st-olav> og bruk BankID eller ditt mobilnummer for å logge inn.

På Vibbo kan du finne nyheter og oppslag fra styret, samt dokumenter som vedtekter, husordensregler, årsrapporter og andre relevante papirer. Du kan også se informasjon om din egen bolig, inkludert felleskostnader, andel og kontaktinformasjon til naboer. I tillegg kan du bestille fjernkontroll til garasjeport eller sette deg på liste for leie av parkeringsplass, og sende en melding til styret med spørsmål eller bekymringer.

Hvis du ønsker å gi **pårørende/medboer** tilgang til Vibbo, slik at de kan se informasjon om din bolig og kontakte styret på dine vegne, kan du enkelt legge dem til. Det samme gjelder medboere, hvis du bor sammen med noen som ikke er eier av boligen.

For mer informasjon om Vibbo, besøk hjelpesenteret eller kontakt styret i borettslaget.

Tips:

Last ned Vibbo-appen for å få enklere tilgang til informasjon og tjenester.

Abonner på varslinger for å få beskjed om nye nyheter, oppslag og beskjeder fra styret.



Styrerommet:

- I styrerommet har styret oversikt over alle beboere med telefonnummer og mailadresser.
- Alt arbeidet i styret dokumenteres i styrerommet.
- Våre bankkontoer blir oppdatert hver dag.
- Fakturaer blir godkjent av to styremedlemmer.
- Hele styret kan se alle betalte fakturaer.
- Langtids vedlikehold legges inn i en egen vedlikeholdsmodul.
- Filer og dokumenter lagres.
- Dette gjør at det er enklere for nye styremedlemmer å finne fram og se hva som er gjort.



Tilleggsinformasjon

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Svein Birger Nyborg Toen

Wilh Wilhelmsens Vei 14 B

Varadelegert

Svein Larssen

Wilh Wilhelmsens Vei 14 B

Valgkomiteen

Åse Flugund

Kjell Gran

Marianne Lohne

Wilh Wilhelmsens Vei 14 A

Wilh Wilhelmsens Vei 14 A

Wilh Wilhelmsens Vei 16 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adr.: stolav@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om St Olav Borettslag

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

St Olav Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981643755, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1006 206

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 Olav Borettslag har ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.



Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 596 400 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St Olav Borettslag.

Lån

St Olav Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Lånstypen	Rente
114927742	4 718 376,00	01.04.24	18 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	4,49% flytende rente
9820799203	6 055 494,00	30.03.24	166 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,05% flytende rente
98207994693	1 865 563,00	30.03.24	216 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,05% flytende rente

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

Medlemskontingent

til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i St Olavs Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St Olavs Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3108 Årsrapport og regnskap.pdf



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.

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>.

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ST OLAVS BORETTSLAG ORG.NR. 981 643 755, KUNDENR. 3103

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	472 587	416 396	472 587	843 341
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 240 823	150 696	886 100	807 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	10 145	10 145	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 17	0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-802 038	-1 822 236	-876 000	-797 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-77 542	-282 182	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-634	-232	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	370 754	56 191	10 100	10 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	843 340	472 587	482 687	853 341
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 174 786	832 061		
Kortsiktig gjeld	-331 446	-359 474		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	843 340	472 587		





ST OLAVS BORETTSLAG ORG.NR. 981 643 755, KUNDENR. 3103

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 211 477	1 109 654	1 107 000	1 242 432
Innkrevde felleskostnader	2	3 114 702	2 392 080	2 990 000	3 453 568
Andre inntekter	3	52 319	106 420	0	40 700
SUM DRIFTSINNEKTER		4 378 498	3 608 154	4 097 000	4 736 700
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-206 006	-209 432	-212 000	-240 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-164 000
Avskrivninger	14	-10 145	-10 145	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 250	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-137 955	-132 650	-150 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-47 631	-6 014	-46 000	-46 000
Kontingenter		-12 400	-12 400	-12 400	-12 400
Drift og vedlikehold	8	-527 052	-1 494 932	-531 000	-596 400
Forsikringer		-196 204	-162 750	-175 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-537 599	-381 384	-544 500	-820 000
Energi/fyring		-188 724	-217 687	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 478	-313 727	-355 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-312 780	-376 603	-360 000	-360 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 650 725	-3 435 973	-2 802 900	-3 276 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 727 773	172 181	1 294 100	1 460 000
Innbetalt andel fellesgjeld		77 542	282 182	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 805 315	454 363	1 294 100	1 460 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 912	4 906	0	0
Finanskostnader	12	-568 404	-308 573	-408 000	-653 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-564 492	-303 667	-408 000	-653 000
ÅRSRESULTAT		1 240 823	150 696	886 100	807 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 240 823	150 696		





ST OLAVS BORETTSLAG ORG.NR. 981 643 755, KUNDENR. 3103

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	137 109 134	137 109 134
Tomt		7 000 000	7 000 000
Andre varige driftsmidler	14	12 681	22 826
Miljøbankkonto, øremerket		44 075	16 853
SUM ANLEGGSMIDLER		144 165 890	144 148 813
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		383 751	374
Andre kortsiktige fordringer	15	7 362	15 154
Driftskonto OBOS-banken		749 818	795 408
Driftskonto OBOS-banken II		10 134	10 078
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 784	8 138
Sparekonto OBOS-banken		18 938	2 909
SUM OMLØPSMIDLER		1 174 786	832 061
SUM EIENDELER		145 340 676	144 980 874
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Annen egenkapital	16	51 945 416	50 704 594
SUM EGENKAPITAL		51 951 616	50 710 794
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 584 405	13 463 985
Borettsinnskudd	18	80 430 000	80 430 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	43 209	16 621
SUM LANGSIKTIG GJELD		93 057 614	93 910 606
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		73 905	117 563
Skyldige offentlige avgifter	20	11 309	15 643
Påløpte renter		85 537	23 294
Påløpte avdrag		139 808	121 450
Annen kortsiktig gjeld	21	20 887	81 524
SUM KORTSIKTIG GJELD		331 446	359 474





SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 340 676	144 980 874
Pantstillelse	22	203 930 000	203 930 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 07.03.2024
Styret i St Olavs Borettslag

Svein Birger Nyborg Toen	Tonie Steffensen	Svein Larssen
Wenche Bjønness	Bjørn Omli	





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 skattetrekkkonto 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 inntektsføres 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 114 702
Kapitalkostnader IN lån II	603 153
Kapitalkostnader på IN-lån	595 491
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	16 249





Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-3 416
Overført til kapitalkostnader	-1 211 477
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 114 702

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	15 240
Bod	14 000
Riverty elbil lading	15 719
Leie av fryseboks	3 750
Nettinnbetalinger	10
Nøkler	2 700
Portåpner	900
SUM ANDRE INNTEKTER	52 319

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-146 066
Påløpte feriepenger	-20 887
Arbeidsgiveravgift	-39 053
SUM PERSONALKOSTNADER	-206 006

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-45 981
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 650
SUM KONSULENTHONORAR	-47 631

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-107 132
Drift/vedlikehold VVS	-81 360
Drift/vedlikehold elektro	-136 877
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 971
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 053
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 029
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-108 350
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 281





SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-527 052**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter **-537 599**

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-537 599****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell **-3 926**

Lyspærer og sikringer **-7 821**

Vaktmestertjenester **-99 054**

Renhold ved firmaer **-95 309**

Snørydding **-21 331**

Andre fremmede tjenester **-17 970**

Trykksaker **-2 889**

Møter, kurs, oppdateringer mv. **-790**

Andre kontorkostnader **-4 666**

Telefon, annet **-47 226**

Kontingenter **-2 900**

Bank- og kortgebyr **-2 473**

Velferdskostnader **-6 427**

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-312 780****NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken **2 968**

Renter av sparekonto i OBOS-banken **944**

SUM FINANSINTEKTER **3 912****NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken **-153 841**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt **-317 389**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken **-97 174**

SUM FINANSKOSTNADER **-568 404****NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012 **137 109 134**

SUM BYGNINGER **137 109 134**

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1006/bnr.206

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



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

Feiemaskin	
Tilgang 2020	50 725
Avskrevet tidligere	-27 899
Avskrevet i år	-10 145
	12 681
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	12 681

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-10 145**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	7 362
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 362

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	26 881 787
Egenkapital fra IN tidligere år	43 613 251
Egenkapital fra IN 2023	77 542
Reduksjon EK fra IN	-18 627 164
SUM ANNEN EGENKAPITAL	51 945 416

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	63 042
Nedbetalt i år	61 791
	-1 875 167

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-19 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 832 531
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	445 896
Nedbetalt tidligere, IN	8 537 098
Nedbetalt i år, IN	77 542
	-4 606 933

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 21 år.





Opprinnelig 2007	-45 070 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 597 191
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	294 351
Nedbetalt tidligere, IN	35 076 153
Nedbetalt i år, IN	0
	-6 102 305

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 584 405**

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-80 430 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-80 430 000**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-43 209
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-43 209**

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 784
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 525
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-11 309**

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-20 887
-------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-20 887**

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	80 430 000
Pantelån	12 584 405
Påløpte avdrag	139 808
Beregnete IN-forpliktelser	25 063 629
TOTALT	118 217 842

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

Bygninger	137 109 134
Tomt	7 000 000
TOTALT	144 109 134





Resultatanalyse 2023 St Olavs Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	1 211 477	1 107 000	-104 477	-9 %
Innkrevde felleskostnader	3 114 702	2 990 000	-124 702	-4 %
Andre inntekter	52 319	0	-52 319	100 %
Sum driftsinntekter	4 378 498	4 097 000	-281 498	-7 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-206 006	-212 000	-5 994	3 %
Styrehonorar	-110 000	-110 000	0	0 %
Avskrivninger	-10 145	0	10 145	100 %
Revisjonshonorar	-8 750	-7 000	1 750	-25 %
Forretningsførerhonorar	-137 955	-150 000	-12 045	8 %
Konsulenthonorar	-47 631	-46 000	1 631	-4 %
Kontingenter	-12 400	-12 400	0	0 %
Drift og vedlikehold	-527 052	-531 000	-3 948	1 %
Forsikringer	-196 204	-175 000	21 204	-12 %
Kommunale avgifter	-537 599	-544 500	-6 901	1 %
Energi/fyring	-188 724	-300 000	-111 276	37 %
TV-anlegg/bredbånd	-355 478	-355 000	478	0 %
Andre driftskostnader	-312 780	-360 000	-47 220	13 %
Sum driftskostnader	-2 650 725	-2 802 900	-152 175	5 %
Driftsresultat før IN	1 727 773	1 294 100	-433 673	-34 %
Innbetalt andel fellesgjeld	77 542	0	-77 542	100 %
Driftsresultat	1 805 315	1 294 100	-511 215	-40 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	3 912	0	-3 912	100 %
Finanskostnader	-568 404	-408 000	160 404	-39 %
Res. finansinnt./-kostnader	-564 492	-408 000	156 492	-38 %
Årsresultat	1 240 823	886 100	-354 723	-40 %

Vedlegg 1

24 av 27

3103 Årsrapport og regnskap.pdf

Transaksjon 09222115557512387027



Signert SB\NT, SL, WB, BO, TS



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599216. 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.

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 via epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall [**forfallsdato**] 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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 3103 Selskapsnavn: St Olav 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: _____

26 av 27

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.