



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 703 943
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 851 909	5 244 332
Sum inntekter		3 851 909	5 244 332
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		2 564 026	2 666 185
Sum kostnader		2 723 766	2 825 925
Driftsresultat		1 128 142	2 418 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 696	2 353
Sum finansinntekter		9 696	2 353
Annen finanskostnad		283 939	205 053
Sum finanskostnader		283 939	205 053
Netto finans		-274 243	-202 700
Ordinært resultat før skattekostnad		853 900	2 215 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		853 900	2 215 707
Årsresultat		853 900	2 215 707
Totalresultat		853 900	2 215 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		853 900	2 215 707
Sum overføringer og disponeringer		853 900	2 215 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		227 523 000	227 523 000
Sum varige driftsmidler		227 523 000	227 523 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		227 523 000	227 523 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 908	2 838
Andre fordringer		582 146	428 301
Sum fordringer		585 054	431 139
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 876 552	1 696 468
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 876 552	1 696 468
Sum omløpsmidler		2 461 606	2 127 607
SUM EIENDELER		229 984 606	229 650 607

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		340 000	340 000
Sum innskutt egenkapital		340 000	340 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		174 461 983	173 608 084
Sum opptjent egenkapital		174 461 983	173 608 084
Sum egenkapital		174 801 983	173 948 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 493 988	9 982 460
Øvrig langsiktig gjeld		45 232 600	45 232 600
Sum annen langsiktig gjeld		54 726 588	55 215 060
Sum langsiktig gjeld		54 726 588	55 215 060
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 211	1 093
Leverandørgjeld		52 589	51 728
Annen kortsiktig gjeld		401 234	434 642
Sum kortsiktig gjeld		456 035	487 463
Sum gjeld		55 182 623	55 702 523
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 984 606	229 650 607



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477703

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 703 943
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

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, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 989 703 943
ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 851 909	5 244 332
Sum inntekter		3 851 909	5 244 332
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		2 564 026	2 666 185
Sum kostnader		2 723 766	2 825 925
Driftsresultat		1 128 142	2 418 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 696	2 353
Sum finansinntekter		9 696	2 353
Annen finanskostnad		283 939	205 053
Sum finanskostnader		283 939	205 053
Netto finans		-274 243	-202 700
Ordinært resultat før skattekostnad		853 900	2 215 707
Ordinært resultat etter skattekostnad		853 900	2 215 707
Årsresultat		853 900	2 215 707
Totalresultat		853 900	2 215 707
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		853 900	2 215 707
Sum overføringer og disponeringer		853 900	2 215 707



Organisasjonsnr: 989 703 943
ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		227 523 000	227 523 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		227 523 000	227 523 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 908	2 838
Andre fordringer		582 146	428 301
Sum fordringer		585 054	431 139
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 876 552	1 696 468
Sum omløpsmidler		2 461 606	2 127 607
SUM EIENDELER		229 984 606	229 650 607
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		340 000	340 000
Sum innskutt egenkapital		340 000	340 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	174 461 983	173 608 084
Sum opptjent egenkapital	174 461 983	173 608 084
Sum egenkapital	174 801 983	173 948 084
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 493 988	9 982 460
Øvrig langsiktig gjeld	45 232 600	45 232 600
Sum annen langsiktig gjeld	54 726 588	55 215 060
Sum langsiktig gjeld	54 726 588	55 215 060
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 211	1 093
Leverandørgjeld	52 589	51 728
Annen kortsiktig gjeld	401 234	434 642
Sum kortsiktig gjeld	456 035	487 463
Sum gjeld	55 182 623	55 702 523
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	229 984 606	229 650 607



Organisasjonsnr: 989 703 943
ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

St Edmunds Vei Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2023

Selskapsnummer: 5675





Velkommen til årsmøte i St Edmunds Vei 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 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5675>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forbud mot barnevogner parkert uten for døren inn til leiligheten
6. Endring av husordensregler hva gjelder parkering
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i St Edmunds Vei 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ole Jakob Ramsøy og Ina Tvervåg Mikalsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5675 årsmøte komplett.pdf

Sak 5

Forbud mot barnevogner parkert uten for døren inn til leiligheten

Forslag fremmet av:

Berthe Engholmen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende ønsker jeg blir tatt opp på generalforsamlingen. Forbud mot barnevogner parkert uten for døren inn til leiligheten. Jeg ønsker paragraf 8 andre avsnitt fjernet Husordensreglene. Jeg mener barnevognene sperrer rømningsveien om det skulle bryte ut brann.

Barnevognene kan heller parkeres i boden uten for nr. 27. Døren kan utstyres med en hengelås med kode.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget avvises, da dagens husordensregler ivaretar dette forhold.

Det henstilles til dialog beboerne imellom. Etter styrets mening vil en endring av §8 annet avsnitt medføre en utilbørlig byrde for småbarnsforeldre, da det vil bli for lang avstand mellom parkering av barnevogn og den enkeltes leilighet. Det er heller ikke tilstrekkelig plass i utvendige felles boder for oppbevaring/parkering av vogner.



Forslag til vedtak

Forbud mot barnevogner parkert uten for døren inn til leiligheten. Jeg ønsker paragraf 8 andre avsnitt fjernet Husordensreglene. Jeg mener barnevognene sperrer rømningsveien om det skulle bryte ut brann. Barnevognene kan heller parkeres i boden uten for nr. 27. Døren kan utstyres med en hengelås med kode.

Sak 6

Endring av husordensregler hva gjelder parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parkeringsplassene langs blokkene St Edmunds vei 25-27, 29-31 og 33-35 er begrenset til gjester hele uken i maksimalt 24 sammenhengende timer. Beboere kan parkere på «Gjeste plassene» i tidsrommet 08:00 til 17:00 i ukedagene mandag t.o.m. fredag.

Nye regler:

Plassene nede ved papircontainerne, samt parkeringsplassene langs blokkene St Edmunds vei 25-27, 29-31 og 33-35 er reservert for gjester og beboere begrenset til maksimum 3 døgn. Deretter er det 2 døgn karenstid før ny parkering kan skje.

NB!! Parkeringsregler ved barnehagen er uendret.

Begrunnelse:

Endringen som er foreslått tilsier at parkeringsreglene blir mer enhetlige og man vil med dette unngå mange frustrasjoner over ilagte kontrollgebyrer etc.

Forslag til vedtak

Plassene nede ved papircontainerne, samt parkeringsplassene langs blokkene St Edmunds vei 25-27, 29-31 og 33-35 er reservert for gjester og beboere begrenset til maksimum 3 døgn. Deretter er det 2 døgn karenstid før ny parkering kan skje.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ina Tvervåg Mikaelson
- Per David Borenstein

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Berthe Engholmen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Larmerud	St.Edmunds Vei 27
Styremedlem	Safura Evani-Abdiha	St.Edmunds Vei 33
Styremedlem	Ina Tvervåg Mikalsen	St.Edmunds Vei 35
Styremedlem	Vidar Ødegård Neshagen	St Edmunds Vei 33
Styremedlem	Ole Jakob Ramsøy	St.Edmunds Vei 35

Valgkomiteen

Berthe Engholmen St Edmunds Vei 27

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om St Edmunds Vei Borettslag

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

St Edmunds Vei Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989703943, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 473 475

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 Edmunds Vei Borettslag har ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid:

Det er avholdt i alt 5 styremøter i perioden. Generalforsamlingen ble avholdt den 3. mai 2022 i bydel Ullerns lokaler, Hoffsveien 48. Protokollen ligger på Vibbo.

Av saker som er behandlet på styremøtene kan nevnes:

- ✓ Konstituering og fordeling av arbeidsoppgaver i styret
- ✓ Økonomi
- ✓ Ombygging av el-bil ladere
- ✓ Forsikringsavtaler
- ✓ Utvendige arbeider
- ✓ Ventilasjon (herav integrerte i platetopper).
- ✓ Papircontainere
- ✓ Dugnad
- ✓ Budsjett
- ✓ Samarbeid med Sameiet via Fellessameiet.

Økonomi:

Økonomien til borettslaget var ved årsskiftet tilfredsstillende. Styret har budsjettert med de forventede prisøkningene som er generelt for året 2023, så håper vi det er tilstrekkelig for å holde balanse mellom inntekter og utgifter. Disse merutgiftene er jo beboerne informert om fra OBOS sentralt.

Litt tidlig å vite om de generelle prisøkningene er nok, eller om det kommer ytterligere prisøkninger utover året.

Styret følger jevnlig med, og har løpende dialog med OBOS sentralt.

Det vises for øvrig til vedlagte regnskap fra 2022 med noter.

Heis:

Vedlikehold og service på heisene har vært gjennomført etter plan og oppdøkkende behov. Som nevnt i årsrapport 2022, er alarmtelefonene skiftet fra faste til digitale linjer. Som nevnt må vi fortsatt være oppmerksomme på fremtidige oppgraderinger - tatt heisenes alder og tilgjengelige automatikk etc. i betraktning. Noen utfordringer med heisen i nr 27 har det vært i november, og nå sist i januar. Dette skal nå være utbedret og er ok.

Serviceavtaler:

Serviceavtalene blir vurdert jevnlig ut fra økonomiske og kvalitetsmessige kriterier. Vi har ikke funnet det nødvendig å endre serviceporteføljen i 2022. Styret har imidlertid innhentet tilbud fra alternative leverandører på gartnertjenester, og vil sammen med styret i Fellessameiet se på om det bør foretas en utskiftning av leverandør på gartnertjenester.



Forsikringer:

Borettslaget er forsikret hos If gjennom Obos. Forsikringen inkluderer bygningsforsikring, ansvarforsikring og personforsikring ved organisert dugnad. Det er viktig at beboer selv sørger for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre da dette ikke dekkes av borettslagets forsikring.

Ventilasjon:

Det oppsto en feil ved brannviften i oppgang 35. Feilen skyldtes at trykksetting ikke virket. 22-08-2022 ble det utført feilsøking av servicetekniker ved KBS AS. Det viste seg at trykkføler hadde en tett slange. ca 1 meter av slangen ble byttet ut før det ble testet at viften starter og regulerer som den skal.

Fellesventilasjon - service:

Styret har forespurt KBS AS om et tilbud for rens av ventilasjonskanaler.

«Fremmed» matlukt i leilighetene i oppgang 27:

Det er i løpet av året foretatt grundige undersøkelser med hensyn til kartlegging av årsak, derav spørsmål til samtlige beboere om hvilken type ventilator som er benyttet ved eventuelle moderniseringer. Det er ikke funnet avvik av noe slag. KBS er også kontaktet om det kan være noen løsninger på problemene, uten at vi har kommet noe nærmere en løsning. Vi avventer tilbud fra KBS om rensing av kanaler og nærmere undersøkelser av kanalnett.

Avfallsbrønner:

Knekt hengsel på lokk til en av avfallsbrønnene ble byttet ut. Styret anbefaler forsiktighet ved åpning av lokk til avfallsbrønner.

Nye papircontainere:

Styret avventer svar på dispensasjonssøknad, som er sendt til kommunen, vedr. plassering av disse. Vi håper å komme i gang med arbeidet sommeren 2023.

Integrert ventilasjon i nye koketopper:

Som nevnt i årsrapporten fra 2021 har Sintef et prosjekt gående for å vurdere denne type installasjons innvirkning på det sentrale ventilasjonsanlegget. Prosjektet var lovet ferdig høsten 2022 men vi har ikke, tross purringer, fått noe svar ennå. Inntil videre har vi godkjent omforente avtaler med de som har montert denne type vifter.

Utbedring utendørs:

Utbedring av lekkasjer fra terrassene- og utvendige plattinger, er nå gjennomført bortsett fra en plating i nr. 27. Denne tas til våren/sommeren.



Parkering:

Vi har foretatt en endring av parkeringsreglene, slik at disse er enhetlige på alle plasser, bortsett fra plassen ved barnehagen. Vi må imidlertid få dette stadfestet i Generalforsamlingen for å kunne legge dette inn permanent i husordensreglene.

Kontakt med beboerne:

All informasjon fra styret, deriblant innkalling til Generalforsamling, sendes elektronisk. Gi beskjed hvis dere endrer e-postadresse eller mobilnummer til OBOS. Alle i Borettslaget har nå tilgang til Vibbo. Her er det mye viktig informasjon knyttet til borettslagets leverandører, hvem som gjør hva i borettslaget, samt nyheter og nyhetsbrev. Styret mottar mange henvendelser fra beboerne. Bruk styrets epostadresse stedmundsvei@styrerommet.no hvis dere vil komme i kontakt med styret. Vi ber om at dere først søker på Vibbo om dere finner svar på det dere lurer på.

Energi – Strøm:

Oppgradering av ladeanlegg i garasjer

På bakgrunn av flere hendelser med strømbrudd, særlig i St. Edmunds Vei 25-27, besluttet styret en gjennomgang av ladeanlegget i begge bygg i borettslaget via elektriker Hans Becker. Der konkluderte de at det var en risiko for overbelastning av ladeanlegget, grunnet antallet nystallerte ladestasjoner. For å regulere strømmen innenfor makskapasiteten til sikringene, har Hans Becker foreslått å oppgradere til smartstyring av ladeanlegget, slik at DEFA (leverandør av ladesystemet) kan følge opp og automatisk regulere strøm, slik at sikringen ikke går.

Av ulike grunner har dessverre leveransen av dette systemet blitt forsinket fra leverandør. Men, siste oppdatering fra Hans Becker og DEFA er at delene skal mottas og installeres i løpet av mai 2023.

Styret har besluttet å oppgradere ladeanlegg i begge garasjer for å sikre at tilsvarende feil ikke skal oppstå i 33-35 ved en senere anledning. Smartstyring av ladeanlegget åpner også for nye muligheter rundt smartlading etc., som styret vil undersøke videre etter installasjon.

Avregning felleskostnader strøm, gass og varmtvann

Som kjent har energiprisene stabilisert seg noe siden i fjor, men på et høyere nivå enn tidligere. Gjennom fjorårets ekstraordinære strømsituasjon oppfordret styret beboerne til å kontrollere A-konto beløpet den enkelte betalte inn for felles energikostnader til OBOS. Styret besluttet å la det være opp til den enkelte beboer å vurdere om, og hvor mye, man eventuelt ønsket å regulere A-konto beløpet sitt med for 2022.

Avregning av strøm, gass og varmtvann for 2022 er godt i gang etter kontroll og avlesning av gass høsten 2022. Det har dog tatt noe lenger tid, etter endrede prosesser hos Techem og forsinkelser i oversending av dokumenter fra OBOS. Prosessen er forventet konkludert i løpet av våren 2023, med oppgjør forventet synlig i månedlig regning fra OBOS i juni/juli.



TV og bredbånd

Siden april 2022 har borettslaget hatt Telenor Frihet M som del av fellesavtalen. Produktet innebærer et mer fleksibelt tilbud som gir den enkelte andelseier mulighet til å velge fritt mellom TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet. Endringer foretas ved å logge inn på «mine sider» på hjemmesiden til Telenor.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 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 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 560 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St Edmunds Vei Borettslag.

Lån

St Edmunds Vei Borettslag har 1 lån i OBOS. Lånet har en flytende rente på 4,5%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i St. Edmunds Vei Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til St. Edmunds Vei Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QXUXC-E8Q7N-GWE8-ETNS8-7XQJH-L1770



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-26 16:16:08 UTC



Penneo Dokument ID: QXUXC-E8Q7N-GWIE8-ETNS8-7XQJH-LI770

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

16 av 37 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG ORG.NR. 989 703 943, KUNDENR. 5675

5675 ST EDMUNDS VEI BORETTSLAG

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 640 144	1 474 328	1 640 144	2 005 571
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		853 900	2 215 707	749 568	872 260
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	2 985	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-485 487	-560 996	-516 000	-452 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 985	-1 491 881	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		365 428	165 815	233 568	420 260
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 005 571	1 640 144	1 873 712	2 425 831

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 461 606	2 127 607
Kortsiktig gjeld	-456 035	-487 463
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 005 571	1 640 144



ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG
ORG.NR. 989 703 943, KUNDENR. 5675

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		769 969	763 064	765 480	791 436
Innkrevde felleskostnader	2	3 071 320	2 977 384	2 943 520	3 113 564
Andre inntekter	3	7 635	12 003	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 848 924	3 752 451	3 709 000	3 905 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 325	-8 236	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 213	-112 935	-119 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-7 605	-14 158	-12 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-649 966	-838 665	-849 000	-560 000
Forsikringer		-202 747	-173 526	-187 148	-223 000
Kommunale avgifter	9	-440 378	-385 357	-315 300	-364 000
Kostnader sameie	20	-496 055	-485 206	-479 400	-513 000
Energi/fyring		0	0	-10 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-368 412	-369 771	-374 544	-395 000
Andre driftskostnader	10	-273 326	-278 331	-273 300	-311 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 723 766	-2 825 925	-2 788 432	-2 665 740
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 125 157	926 526	920 568	1 239 260
Innbetalt andel fellesgjeld		2 985	1 491 881	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 128 142	2 418 407	920 568	1 239 260
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 696	2 353	0	5 000
Finanskostnader	12	-283 939	-205 053	-171 000	-372 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-274 243	-202 700	-171 000	-367 000
ÅRSRESULTAT		853 900	2 215 707	749 568	872 260
Overføringer:					
Til annen egenkapital		853 900	2 215 707		



ST. EDMUNDS VEI BORETTSLAG
ORG.NR. 989 703 943, KUNDENR. 5675

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	194 692 000	194 692 000
Tomt		32 831 000	32 831 000
SUM ANLEGGSMIDLER		227 523 000	227 523 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 000	451
Kundefordringer		2 908	2 838
Forskuddsbetalte kostnader		96 153	96 768
Andre kortsiktige fordringer	14	149 350	4 043
Energiavregning	18	335 643	327 039
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	338 591	257 427
Driftskonto OBOS-banken		666 382	574 700
Sparekonto OBOS-banken		871 578	864 341
SUM OMLØPSMIDLER		2 461 606	2 127 607
SUM EIENDELER		229 984 606	229 650 607
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 68 * 5 000		340 000	340 000
Annen egenkapital	15	174 461 983	173 608 084
SUM EGENKAPITAL		174 801 983	173 948 084
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 493 988	9 982 460
Borettsinnskudd	17	45 232 600	45 232 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 726 588	55 215 060

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		62 643	37 783
Leverandørgjeld		52 589	51 728
Påløpte renter		2 211	1 093
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	338 591	257 427
Annen kortsiktig gjeld		0	139 432
SUM KORTSIKTIG GJELD		456 035	487 463

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 229 984 606 229 650 607

Pantstillelse	19	227 523 000	227 523 000
Garantiansvar	20	507 887	386 141

Oslo, 30.03.2023

Styret i St. Edmunds Vei Borettslag

Anders Larmerud

Safura Evani-abdiha

Ina Tvervåg Mikalsen

Vidar Ødegård Neshagen

Ole Jakob Ramsøy

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 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 andelseierne 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	2 464 320
Kabel tv/bredbånd	374 544
Eiendomsskatt	128 056
Garasje	104 400
Kapitalkostnader på IN-lån	739 083
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	30 886
Overført til kapitalkostnader	-769 969
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 071 320

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Tilkobling strøm garasje	5 000
Avregning, 2021 (inntektsført)	2 600
SUM ANDRE INNTEKTER	7 635

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 17 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 325.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 605

SUM KONSULENTHONORAR -7 605

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -187 504

Drift/vedlikehold VVS -6 700

Drift/vedlikehold elektro -40 852

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -3 762

Drift/vedlikehold heisanlegg -200 970

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -40 743

Drift/vedlikehold brannsikring -22 924

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -107 263

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -28 850

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -399

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -649 966

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -128 111

Vann- og avløpsavgift -312 267

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -440 378

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 073
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 010
Lyspærer og sikringer	-1 033
Vaktmestertjenester	-120 180
Renhold ved firmaer	-103 614
Andre fremmede tjenester	-12 891
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 000
Andre kontorkostnader	-706
Bank- og kortgebyr	-3 101
Velferdskostnader	-3 719
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-273 326

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	934
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 237
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	947
Andre renteinntekter	578
SUM FINANSINNTEKTER	9 696

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-283 882
Andre rentekostnader	-57
SUM FINANSKOSTNADER	-283 939

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2006	38 734 598
Tilgang 2007	137 772 865
Tilgang 2008	18 184 537
SUM BYGNINGER	194 692 000

Tomten ble kjøpt i 2008 (ref skjøte). Tomteverdi er skilt ut i 2010

Gnr.31/bnr.473 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	13 226
Til gode, St.Edmunds vei Fellessameie	136 124
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	149 350

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	91 460 342
Egenkapital fra IN tidligere år	163 576 662
Egenkapital fra IN 2022	2 985
Reduksjon EK fra IN	-80 578 006
SUM ANNEN EGENKAPITAL	174 461 983

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea, refinansiert til OBOS 01.11.11

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2011	-182 290 400
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 731 278
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	485 487
Nedbetalt tidligere, IN	163 576 662
Nedbetalt i år, IN	2 985
	-9 493 988

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 493 988**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Overført fra utbygger 2006	-3 721 148
Overført fra utbygger 2007	-4 107 903
Overført fra utbygger 2008	-37 403 550
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 232 600

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-896 332
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-896 332
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem	43 017
--------	--------

Fjernvarme	961 749
------------	---------

Strøm	227 209
-------	---------

SUM KOSTNADER	1 231 975
----------------------	------------------

SUM ENERGIAVREGNING	335 643
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 232 600
-----------------	------------

Pantelån	9 493 988
----------	-----------

Beregnete IN-forpliktelser	83 001 641
----------------------------	------------

TOTALT	137 728 229
---------------	--------------------

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

Bygninger	194 692 000
-----------	-------------

Tomt	32 831 000
------	------------

TOTALT	227 523 000
---------------	--------------------

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 66,67 % av St.Edmunds vei Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i St. Edmunds vei Fellessameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i St. Edmunds vei Fellessameie, og utgjør kr. 507 887.

Selskapets andel i St. Edmunds vei Fellessameie vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftskostnadene i St. Edmunds vei Fellessameie er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2022.

Til orientering vedlegges Fellessameiets regnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2302453. 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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 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 Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Til : Generalforsamlingen i St. Edmunds vei Borettslag
Dato : 11. mai 2023
Emne : Valgkomiteens innstilling

Nåværende styre i St. Edmunds vei Borettslag:

Styreleder	Anders Lærmerud	På valg i 2024
Styremedlem	Vidar Neshagen	På valg i 2024
Styremedlem	Safura Evani Abdiha	På valg i 2024
Styremedlem	Ina Tvervåg Mikaelsen	På valg i 2023
Styremedlem	Ole Jacob Ramsøy	På valg i 2023

Valgkomiteens innstilling på 2 nye styremedlemmer for 2 år:

Ina Tvervåg Mikaelsen	gjenvalg	for 2 år
Per David Borenstein	ny	for 2 år

Med hilsen

Berthe Engholmen
Valgkomiteen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 11.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.23

Selskapsnummer: 5675 **Selskapsnavn:** St Edmunds Vei Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ole Jakob Ramsøy og Ina Tvervåg Mikalsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Forbud mot barnevogner parkert uten for døren inn til leiligheten

Forbud mot barnevogner parkert uten for døren inn til leiligheten. Jeg ønsker paragraf 8 andre avsnitt fjernet Husordensreglene. Jeg mener barnevognene sperrer rømningsveien om det skulle bryte ut brann. Barnevognene kan heller parkeres i boden uten for nr. 27. Døren kan utstyres med en hengelås med kode.

- For
 Mot

Sak 6 Endring av husordensregler hva gjelder parkering

Plassene nede ved papircontainerne, samt parkeringsplassene langs blokkene St Edmunds vei 25-27, 29-31 og 33-35 er reservert for gjester og beboere begrenset til maksimum 3 døgn. Deretter er det 2 døgn karenstid før ny parkering kan skje.

- For
 Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Ina Tvervåg Mikaelson
 Per David Borenstein

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- Berthe Engholmen

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.