



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	975 806 146
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET ST JAKOBS PLASS
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

### 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:	Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		907 320	907 320
<b>Sum inntekter</b>		<b>907 320</b>	<b>907 320</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		377 911	413 846
<b>Sum kostnader</b>		<b>377 911</b>	<b>413 846</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>529 409</b>	<b>493 474</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 316	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 316</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		30 112	23 246
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 112</b>	<b>23 246</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 796</b>	<b>-23 246</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>500 613</b>	<b>470 228</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>500 613</b>	<b>470 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>500 613</b>	<b>470 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>500 613</b>	<b>470 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		500 613	470 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>500 613</b>	<b>470 228</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 510 000	6 510 000
Sum varige driftsmidler		6 510 000	6 510 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		15 084	
Sum finansielle anleggsmidler		15 084	0
Sum anleggsmidler		6 525 084	6 510 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 413	3 000
Sum fordringer		51 413	3 000
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		907 398	668 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		907 398	668 623
Sum omløpsmidler		958 811	671 623
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 483 896</b>	<b>7 181 623</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 769 711	4 269 098
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 769 711</b>	<b>4 269 098</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 771 111</b>	<b>4 270 498</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		898 503	968 312
Øvrig langsiktig gjeld		1 805 009	1 790 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 703 512</b>	<b>2 758 312</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 703 512</b>	<b>2 758 312</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		221	152 135
Leverandørgjeld		9 051	
Annen kortsiktig gjeld			678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 272</b>	<b>152 813</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 712 785</b>	<b>2 911 125</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 483 896</b>	<b>7 181 623</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 627556

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 806 146  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ST JAKOBS Plass  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 975 806 146  
BORETTSLAGET ST JAKOBS Plass

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		907 320	907 320
<b>Sum inntekter</b>		<b>907 320</b>	<b>907 320</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		377 911	413 846
<b>Sum kostnader</b>		<b>377 911</b>	<b>413 846</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>529 409</b>	<b>493 474</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 316	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 316</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		30 112	23 246
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 112</b>	<b>23 246</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-28 796</b>	<b>-23 246</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>500 613</b>	<b>470 228</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>500 613</b>	<b>470 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>500 613</b>	<b>470 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>500 613</b>	<b>470 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		500 613	470 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>500 613</b>	<b>470 228</b>



Organisasjonsnr: 975 806 146  
BORETTSLAGET ST JAKOBS PLOSS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 510 000	6 510 000
Sum varige driftsmidler		6 510 000	6 510 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		15 084	
Sum finansielle anleggsmidler		15 084	0

Sum anleggsmidler		6 525 084	6 510 000
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 413	3 000
Sum fordringer		51 413	3 000

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		907 398	668 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		907 398	668 623

Sum omløpsmidler		958 811	671 623
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 483 896</b>	<b>7 181 623</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	4 769 711	4 269 098
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 769 711</b>	<b>4 269 098</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 771 111</b>	<b>4 270 498</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	898 503	968 312
Øvrig langsiktig gjeld	1 805 009	1 790 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 703 512</b>	<b>2 758 312</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 703 512</b>	<b>2 758 312</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	221	152 135
Leverandørgjeld	9 051	
Annen kortsiktig gjeld		678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>9 272</b>	<b>152 813</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 712 785</b>	<b>2 911 125</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 483 896</b>	<b>7 181 623</b>



Organisasjonsnr: 975 806 146  
BORETTSLAGET ST JAKOBS Plass

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

Borettslaget St Jakobs Plass

29. mars 2023

Selskapsnummer: 6153





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget St Jakobs Plass

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:

29. mars 2023 kl. 17:00, Leiligheten til styreleder Hartviksen.

### 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget St Jakobs Plass**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. 6153 Årsrapport & årsregnskap 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 22 000.

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 5

**Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trym Hartviksen	St. Jakobs Plass 5
Styremedlem	Amalie Thunestvedt Kvalheim	St. Jakobs Plass 5
Styremedlem	Erlend Falkanger Matre	St. Jakobs Plass 5
Varamedlem	Arne Engelsen Flatekval	St. Jakobs Plass 5

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Trym Hartviksen	St. Jakobs Plass 5
Varadelegert	
Erlend Falkanger Matre	St. Jakobs Plass 5

### 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 Borettslaget St Jakobs Plass

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Borettslaget St Jakobs Plass er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975806146, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 1291

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

Borettslaget St Jakobs Plass har ingen 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 Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Styrets arbeid i løpet av året har i stor grad dreid seg om løpende drift av borettslaget, som saker knyttet til økonomi og budsjett. Det har ikke vært gjennomført særskilte prosjekt i løpet av året.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader knyttet til posten drift og vedlikehold.

### Resultat

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

### 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 121 000.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 121 950.

### 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 vi 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 Borettslaget St Jakobs Plass.

### Lån

Borettslaget St Jakobs Plass har lån i OBOS-Banken.

Dette er et annuitetslån med månedlige forfall. Pr. 01.02.23 flytende nominell rente på 4,75 %.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I posten forretningsførerhonorar er det beregnet kr 33 250.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget St. Jakobs Plass

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget St. Jakobs Plass som viser et overskudd på kr 500.613. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## *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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, 21.02.2023

**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire

Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET ST JAKOBS Plass ORG.NR. 975 806 146, KUNDENR. 6153

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>518 810</b>	<b>422 938</b>	<b>518 810</b>	<b>949 539</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	500 613	470 228	372 743	365 332
Fradrag for avdrag på langs. lån	11 -69 809	-374 356	-73 000	-67 000
Innsk. øremerk. bankkto	-75	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>430 729</b>	<b>95 872</b>	<b>299 743</b>	<b>298 332</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>949 539</b>	<b>518 810</b>	<b>818 553</b>	<b>1 247 871</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	958 811	671 623		
Kortsiktig gjeld	-9 272	-152 813		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>949 539</b>	<b>518 810</b>		



## BORETTSLAGET ST JAKOBS Plass ORG.NR. 975 806 146, KUNDENR. 6153

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	907 320	907 320	907 000	917 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>907 320</b>	<b>907 320</b>	<b>907 000</b>	<b>917 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	-3 102	-3 102
Styrehonorar		0	0	-22 000	-22 000
Revisjonshonorar	3	-5 314	-5 153	-5 350	-5 600
Forretningsførerhonorar		-31 680	-30 635	-31 700	-33 250
Konsulenthonorar	4	-660	-2 419	-2 000	-10 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	5	-2 808	-69 683	-121 000	-121 000
Forsikringer		-54 892	-35 732	-38 300	-52 000
Kommunale avgifter	6	-114 827	-108 709	-112 900	-121 950
Energi/fyring		-6 354	-6 733	-8 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-91 626	-86 586	-89 905	-93 166
Andre driftskostnader	7	-66 950	-65 397	-75 200	-76 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-377 911</b>	<b>-413 846</b>	<b>-512 257</b>	<b>-551 668</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>529 409</b>	<b>493 474</b>	<b>394 743</b>	<b>365 332</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	1 316	0	0	0
Finanskostnader	9	-30 112	-23 246	-22 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-28 796</b>	<b>-23 246</b>	<b>-22 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>500 613</b>	<b>470 228</b>	<b>372 743</b>	<b>365 332</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		500 613	470 228		



**BORETTSLAGET ST JAKOBS Plass**  
**ORG.NR. 975 806 146, KUNDENR. 6153**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	6 452 000	6 452 000
Tomt		58 000	58 000
Miljøbankkonto, øremerket		15 084	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 525 084</b>	<b>6 510 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		51 413	3 000
Driftskonto OBOS-banken		907 398	668 623
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>958 811</b>	<b>671 623</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 483 896</b>	<b>7 181 623</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		4 769 711	4 269 098
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 771 111</b>	<b>4 270 498</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	898 503	968 312
Borettsinnskudd	12	1 790 000	1 790 000
Avsetning bomiljøtiltak	13	15 009	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 703 512</b>	<b>2 758 312</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 051	0
Påløpte renter		221	704
Påløpte avdrag		0	151 431
Annen kortsiktig gjeld		0	678
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 272</b>	<b>152 813</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 483 896</b>	<b>7 181 623</b>
Pantstillelse	14	3 490 000	8 210 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 20.02.2023  
Styret i Borettslaget St Jakobs Plass

Trym Hartviksen /s/

Amalie Thunestvedt Kvalheim /s/

Erlend Falkanger Matre /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	824 160
Tv-anlegg	83 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>907 320</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 314,-

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-660</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-798
Drift/vedlikehold elektro	-2 010
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 808</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 064
Vann- og avløpsavgift	-39 379
Renovasjonsavgift	-40 384
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-114 827</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 410
Vaktmestertjenester	-17 695
Renhold ved firmaer	-38 624
Andre fremmede tjenester	-166
Andre kontorkostnader	-1 001
Bank- og kortgebyr	-2 054
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-66 950</b>

**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 241
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 316</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-30 072
Geyr på lån i Husbanken	-40
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-30 112</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1995	6 452 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 452 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1995

Gnr.164/bnr.1291

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

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-1 191 825
Nedbetalt tidligere	223 513
Nedbetalt i år	69 809
	-898 503
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-898 503</b>



**NOTE: 12**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 790 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 790 000</b>

**NOTE: 13**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-15 009
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-15 009</b>

**NOTE: 14**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 790 000
Pantelån	898 503
<b>TOTALT</b>	<b>2 688 503</b>

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

Bygninger	6 452 000
Tomt	58 000
<b>TOTALT</b>	<b>6 510 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601187. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.03.23

**Selskapsnummer:** 6153 **Selskapsnavn:** Borettslaget St Jakobs Plass

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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