



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 21.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 02.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		907 320	874 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>907 320</b>	<b>874 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			24 222
Annen driftskostnad		413 846	391 863
<b>Sum kostnader</b>		<b>413 846</b>	<b>416 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>493 474</b>	<b>458 823</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			181
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>181</b>
Annen finanskostnad		23 246	35 233
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 246</b>	<b>35 233</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 246</b>	<b>-35 052</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>470 228</b>	<b>423 771</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>470 228</b>	<b>423 771</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>470 228</b>	<b>423 771</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>470 228</b>	<b>423 771</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		470 228	423 771
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>470 228</b>	<b>423 771</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 510 000	6 510 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 000	2 884
Sum fordringer		3 000	2 884
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		668 623	573 348
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		668 623	573 348
Sum omløpsmidler		671 623	576 232
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 181 623</b>	<b>7 086 232</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		4 269 098	3 798 870
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 269 098</b>	<b>3 798 870</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 270 498</b>	<b>3 800 270</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		968 312	1 342 668
Øvrig langsiktig gjeld		1 790 000	1 790 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 758 312</b>	<b>3 132 668</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 758 312</b>	<b>3 132 668</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		152 135	152 830
Annen kortsiktig gjeld		678	464
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>152 813</b>	<b>153 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 911 125</b>	<b>3 285 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 181 623</b>	<b>7 086 232</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 519713

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 21.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 975 806 146  
BORETTSLAGET ST JAKOBS Plass

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		907 320	874 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>907 320</b>	<b>874 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			24 222
Annen driftskostnad		413 846	391 863
<b>Sum kostnader</b>		<b>413 846</b>	<b>416 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>493 474</b>	<b>458 823</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			181
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>181</b>
Annen finanskostnad		23 246	35 233
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 246</b>	<b>35 233</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 246</b>	<b>-35 052</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>470 228</b>	<b>423 771</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>470 228</b>	<b>423 771</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>470 228</b>	<b>423 771</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		470 228	423 771
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>470 228</b>	<b>423 771</b>



Organisasjonsnr: 975 806 146  
BORETTSLAGET ST JAKOBS PLOSS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		6 510 000	6 510 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 510 000	6 510 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 000	2 884
Sum fordringer		3 000	2 884
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		668 623	573 348
Sum omløpsmidler		671 623	576 232
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 181 623</b>	<b>7 086 232</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 269 098	3 798 870



Sum opptjent egenkapital	4 269 098	3 798 870
Sum egenkapital	4 270 498	3 800 270
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	968 312	1 342 668
Øvrig langsiktig gjeld	1 790 000	1 790 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 758 312	3 132 668
Sum langsiktig gjeld	2 758 312	3 132 668
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	152 135	152 830
Annen kortsiktig gjeld	678	464
Sum kortsiktig gjeld	152 813	153 294
Sum gjeld	2 911 125	3 285 962
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 181 623</b>	<b>7 086 232</b>



Organisasjonsnr: 975 806 146  
BORETTSLAGET ST JAKOBS PLOSS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Borettslaget St Jakobs Plass

21. juni 2022

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:

21. juni 2022 kl. 18:00, St. Jacobs Plass 5, leilighet nr. 11 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. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
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. Årsrapport og årsregnsap - vedlegg.pdf

Sak 3

## Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen



på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (års møte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 4

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amalie Kvalheim

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Flatekval



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

Følgende stiller til valg som delegat:

- 

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

-



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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

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

### 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 med følgende adresse:

St. Jakobs Plass 5

Gårds- og bruksnummer:

164 1291

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 907 320.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 413 846.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold og posten styrehonorar.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 470 228 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 518 810 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 121 000.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 112 900.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 8 000.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 38 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 månedlig forfall, p.t. effektiv rente 2,9%.

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

### Forretningsførerhonorar

I posten forretningsførerhonorar er det budsjettert med kr 31 700.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget St. Jakobs Plass

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget St. Jakobs Plass sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 470.228. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper.



9 av 21

Årsrapport og årsregnsap -

Statsautoriserte  
revisorer  
vedlegg.pdf



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



Styret (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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, den 02.05.2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## BORETTLAGET 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>422 938</b>	<b>366 000</b>	<b>422 938</b>	<b>518 810</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		470 228	423 771	414 390	372 743
Fradrag for avdrag på langs. lån	10	-374 356	-366 833	-375 000	-73 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>95 872</b>	<b>56 938</b>	<b>39 390</b>	<b>299 743</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>518 810</b>	<b>422 938</b>	<b>462 328</b>	<b>818 553</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		671 623	576 232
Kortsiktig gjeld		-152 813	-153 294
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>518 810</b>	<b>422 938</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	907 320	874 908	907 000	907 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>907 320</b>	<b>874 908</b>	<b>907 000</b>	<b>907 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-2 222	-3 102	-3 102
Styrehonorar		0	-22 000	-22 000	-22 000
Revisjonshonorar	3	-5 153	-5 031	-5 153	-5 350
Forretningsførerhonorar		-30 635	-29 950	-30 700	-31 700
Konsulenthonorar	4	-2 419	-48	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	5	-69 683	-64 013	-100 000	-121 000
Forsikringer		-35 732	-33 807	-34 990	-38 300
Kommunale avgifter	6	-108 709	-110 610	-112 575	-112 900
Energi/fyring		-6 733	-6 303	-7 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 586	-81 685	-83 090	-89 905
Andre driftskostnader	7	-65 397	-57 617	-66 200	-75 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-413 846</b>	<b>-416 085</b>	<b>-469 610</b>	<b>-512 257</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>493 474</b>	<b>458 823</b>	<b>437 390</b>	<b>394 743</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	181	0	0
Finanskostnader	8	-23 246	-35 233	-23 000	-22 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-23 246</b>	<b>-35 052</b>	<b>-23 000</b>	<b>-22 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>470 228</b>	<b>423 771</b>	<b>414 390</b>	<b>372 743</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		470 228	423 771		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	6 452 000	6 452 000
Tomt		58 000	58 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 510 000</b>	<b>6 510 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		3 000	2 884
Driftskonto OBOS-banken		668 623	573 348
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>671 623</b>	<b>576 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 181 623</b>	<b>7 086 232</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		4 269 098	3 798 870
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 270 498</b>	<b>3 800 270</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	968 312	1 342 668
Borettsinnskudd	11	1 790 000	1 790 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 758 312</b>	<b>3 132 668</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Påløpte renter		704	2 616
Påløpte avdrag		151 431	150 214
Annen kortsiktig gjeld	12	678	464
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>152 813</b>	<b>153 294</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 181 623</b>	<b>7 086 232</b>
Pantstillelse	13	8 210 000	8 210 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 29.04.2022  
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.

**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.

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 5 153.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 419</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-6 704
Drift/vedlikehold VVS	-27 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 329
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-69 683</b>

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

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

Eiendomsskatt	-33 371
Vann- og avløpsavgift	-39 490
Renovasjonsavgift	-35 848
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-108 709</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 084
Vaktmestertjenester	-17 318
Renhold ved firmaer	-38 723
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-166
Bank- og kortgebyr	-2 057
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 397</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 880
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-21 366
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-23 246</b>

**NOTE: 9****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: 10****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1996 -4 720 000

Nedbetalt tidligere 4 417 746

Nedbetalt i år 302 254

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018 -1 191 825

Nedbetalt tidligere 151 411

Nedbetalt i år 72 102

-968 312

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -968 312**

**NOTE: 11****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - Fjordkraft AS	-678
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-678</b>

**NOTE: 13****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 790 000
Pantelån	968 312
Påløpte avdrag	151 431
<b>TOTALT</b>	<b>2 909 743</b>

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

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



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Det siste året har vært begivenhetsløst hva styrearbeid angår, og styret har ikke gjennomført noen møter. De eneste sakene styret har håndtert har vært løpende driftssaker så som nøkler, styregodkjenning m.m. Følgelig blir det, for andre år på rad, ikke fremmet forslag om utbetaling av styrehonorar på årets generalforsamling.

### Styret

Styreleder Trym Hartviksen er tilgjengelig på e-post [trymhartviksen@gmail.com](mailto:trymhartviksen@gmail.com) og mobil 47 97 63 97 (for saker av akutt karakter).

Styret er også tilgjengelig på e-post [stjakobsplass@styrommet.no](mailto:stjakobsplass@styrommet.no)

Ved henvendelser per e-post ønsker styret at begge adressene benyttes som hhv. kopi- og hovedadressat. Dermed sikrer vi sporbarhet i styrearbeidet, samtidig som vi kan fange de opp raskere.

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret vurderer for øvrig å benytte denne plattformen som primær kommunikasjonskanal, i stedet for e-post. Dette fordi det i Vibbo er mulig å legge til leietakere i tillegg til andelseiere.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Borettslaget har avtale med firmaet Coor Service Management om enkle vaktmestertjenester, samt renhold av begge trappeoppgangene hver fjortende dag. Den opprinnelige avtalen utløp i oktober 2020 og forlenges med fire måneder om gangen inntil den blir sagt opp. Styret oppfordrer eiere og beboere å melde avvik eller gi tilbakemelding på kvaliteten.

### Parkering

Borettslaget har ingen egne parkeringsplasser til disposisjon. For de som har behov for dette, henviser styret til Bergen kommune for soneparkeringsbevis, eller til private tilbydere for garasjeparkering.

### Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke kan bestilles hos styret.

### Andre tjenester

Renovasjon/bosstømming utføres av BIR hver tirsdag og fredag. Dette gjelder vanlig restavfall. Vi må selv sørge for å trille bosspannene bort til hjørnet St. Jakobs plass/Hans Tanks gate kvelden i forveien, og tilbake når de er tømte. Dette er et kollektivt ansvar.

Så er det verdt å merke seg at borettslaget kan holdes ansvarlig og ilegges gebyr fra kommunen for tilgrising av nrområdet når spannene er overfylt. Det har faktisk



forekommet. Styret oppfordrer derfor den enkelte andelseier og beboer til å bidra med å holde det rent og ryddig utenfor, blant annet ved å kildesortere avfall i større grad. På bir.no er det masse god informasjon om hvordan og hvor. Visste du for eksempel at BIR har en mobil gjenvinningsstasjon som står ved Grieg-hallen hver tirsdag i tidsrommet 1500-1900?

Styret har for øvrig vedtatt å inngå avtale med firmaet Bergen Bin Cleaners om regelmessig renhold av bosspannene. Denne avtalen er ment å løpe frem til bosnettet på Nedre Nygård er ferdig etablert og satt i drift. Når dette skjer er ikke godt å si, men for de som er interessert finnes det noe informasjon på [graveklubben.no](http://graveklubben.no)

## **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.

## **Brannsikringsutstyr**

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

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **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.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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



Borettslaget St Jakobs Plass

## **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.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2018 Rehabilitering av tak og fasade

2018 – 2018 Maling

Maling av deler av fasaden er utført i borettslaget våren 2018, ifm. rehabilitering av tak og fasade



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 21.06.22

**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.