



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

### 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, 17.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 362 354	3 800 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 362 354</b>	<b>3 800 488</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		350 473	301 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 145	7 609
Annen driftskostnad		2 172 270	2 564 802
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 532 888</b>	<b>2 874 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 829 466</b>	<b>926 182</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2	247
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2</b>	<b>247</b>
Annen finanskostnad		215 676	307 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>215 676</b>	<b>307 333</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-215 674</b>	<b>-307 086</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 613 792</b>	<b>619 095</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 613 792</b>	<b>619 095</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 613 792</b>	<b>619 095</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 613 792</b>	<b>619 095</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 613 792	619 095
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 613 792</b>	<b>619 095</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		144 109 134	144 109 134
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 971	43 116
Sum varige driftsmidler		144 142 105	144 152 250
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		144 142 105	144 152 250
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		116 432	
Andre fordringer		1 883	
Sum fordringer		118 315	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		736 128	31 646
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		736 128	31 646
Sum omløpsmidler		854 443	31 646
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 996 548</b>	<b>144 183 895</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		50 553 898	48 940 106
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 553 898</b>	<b>48 940 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 560 098</b>	<b>48 946 306</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		13 568 403	14 442 158
Øvrig langsiktig gjeld		80 430 000	80 430 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 998 403</b>	<b>94 872 158</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>93 998 403</b>	<b>94 872 158</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		144 364	300 776
Leverandørgjeld		146 228	15 847
Skyldige offentlige avgifter		12 375	29 360
Annen kortsiktig gjeld		135 081	19 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>438 047</b>	<b>365 432</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 436 450</b>	<b>95 237 590</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 996 548</b>	<b>144 183 895</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244057

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

**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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 981 643 755  
ST OLAVS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 362 354	3 800 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 362 354</b>	<b>3 800 488</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		350 473	301 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 145	7 609
Annen driftskostnad		2 172 270	2 564 802
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 532 888</b>	<b>2 874 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 829 466</b>	<b>926 182</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	2	2	247
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2</b>	<b>247</b>
Annen finanskostnad		215 676	307 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>215 676</b>	<b>307 333</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-215 674</b>	<b>-307 086</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 613 792</b>	<b>619 095</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 613 792</b>	<b>619 095</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 613 792</b>	<b>619 095</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 613 792</b>	<b>619 095</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 613 792	619 095
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 613 792</b>	<b>619 095</b>



Organisasjonsnr: 981 643 755  
ST OLAVS BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
**Sum immaterielle eiendeler** 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 144 109 134 144 109 134  
Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende 32 971 43 116  
**Sum varige driftsmidler** 144 142 105 144 152 250

**Finansielle anleggsmidler**  
**Sum finansielle**  
**anleggsmidler** 0 0

**Sum anleggsmidler** 144 142 105 144 152 250

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
**Sum varer** 0 0

**Fordringer**  
Kundefordringer 116 432  
Andre fordringer 1 883  
**Sum fordringer** 118 315 0

**Investeringer**  
**Sum investeringer** 0 0

**Bankinnskudd, kontanter**  
**og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 736 128 31 646  
**Sum bankinnskudd,**  
**kontanter og lignende** 736 128 31 646

**Sum omløpsmidler** 854 443 31 646

**SUM EIENDELER** 144 996 548 144 183 895

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 6 200 6 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	50 553 898	48 940 106
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>50 553 898</b>	<b>48 940 106</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>50 560 098</b>	<b>48 946 306</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 568 403	14 442 158
Øvrig langsiktig gjeld	80 430 000	80 430 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>93 998 403</b>	<b>94 872 158</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>93 998 403</b>	<b>94 872 158</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	144 364	300 776
Leverandørgjeld	146 228	15 847
Skyldige offentlige avgifter	12 375	29 360
Annen kortsiktig gjeld	135 081	19 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>438 047</b>	<b>365 432</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>94 436 450</b>	<b>95 237 590</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>144 996 548</b>	<b>144 183 895</b>



Organisasjonsnr: 981 643 755  
ST OLAVS BORETTSLAG

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:





## Generalforsamling 2022

3103 St Olav Borettslag





Det innkalles til ordinær generalforsamling 2022 i St.Olavs Borettslag

**27. april kl 18.00, Midløkken bo- og servicesenter, Kong Osacars gt 15**

## Saksliste

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

### 2. Godkjenning av årsoppgjøret 2021

- 2.1 Godkjenning av årsregnskapet

### 3. Godtgjørelse til styret

### 4. Andre saker

Vi velger å legge forslag om vedtektsendring før valg, da resultatet av vedtektsendringen påvirker valget av styremedlemmer etterpå.

Dagens situasjon er at vi har 5 styremedlemmer pluss 3 varamedlemmer. Spørsmålet blir om et så høyt nummer styremedlemmer blir tilførsel av ressurser til styret eller om det blir bare flere kokker og mer søl? Styret har i fellesskap funnet det hensiktsmessig å redusere antallet styremedlemmer til 3 og antall varamedlemmer til «inntil 2».

### 5. Valg

- 4.1 Valg av leder
- 4.2 Valg av medlemmer til styret
- 4.3 Valg av varamedlem til styret
- 4.4 Valg av valgkomité

Sandefjord, 01.04.2022

St. Olavs Borettslag

## Styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling

**Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

**Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret 2021**

Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet for 2021, som viser et overskudd på kr 1.613.792, anbefales godkjent.

**Sak 3: Godtgjørelse til styret**

Innstilling til godtgjørelse for året 2021 frem til generalforsamlingen 2022.

Honorar på kr 110.000 til intern fordeling.

**Sak 4: Andre saker:**

Vedtektene sier i dag:

«8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer.»

Dette innstilles endret til:

«8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.»

**Sak 5: Valg**

Innstilling til nytt styre:		Ikke på valg	Nyvelges/ gjenvelges	Velges for ant. År
<b>Leder</b>	Jan Liverød	X		
<b>Styremedlem</b>	Inger Elisabeth Hansen	X		
<b>Styremedlem</b>	Merete Grasmø Huitfeldt	X		
<b>Varamedlem</b>	Tonie Elisabeth Steffensen		X	1
<b>Varamedlem</b>	Xxxxx XXXXXXXX		X	1



Til generalforsamlingen i St Olavs Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert St Olavs Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og 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 og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - St Olavs Borettslag

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 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>.

Oslo, 21. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### 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>-333 786</b>	<b>389 562</b>	<b>-333 786</b>	<b>416 396</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 613 792	619 095	928 900	744 889
Tilbakeføring av avskrivning	14 10 145	7 609	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-50 725	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 010 363	-921 741	-945 000	-1 017 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -863 392	-377 586	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>750 182</b>	<b>-723 348</b>	<b>-16 100</b>	<b>-272 111</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>416 396</b>	<b>-333 786</b>	<b>-349 886</b>	<b>144 285</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	854 443	31 646
Kortsiktig gjeld	-438 047	-365 432
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>416 396</b>	<b>-333 786</b>

BESKYTTET



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 106 282	1 216 984	1 144 212	1 061 016
Innkrevde felleskostnader	2	2 392 080	2 174 616	2 391 788	2 428 984
Andre inntekter	3	600	31 302	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 498 962</b>	<b>3 422 902</b>	<b>3 536 000</b>	<b>3 490 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-240 473	-191 896	-198 000	-240 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	14	-10 145	-7 609	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 170	-4 875	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-129 415	-126 260	-129 400	-133 800
Konsulenthonorar	7	-6 926	-13 518	-12 000	-12 500
Kontingenter		-12 400	-12 400	-12 400	-12 400
Drift og vedlikehold	8	-584 983	-1 344 017	-718 000	-591 661
Forsikringer		-138 565	-123 298	-127 600	-144 000
Kommunale avgifter	9	-481 934	-454 235	-520 000	-538 000
Energi/fyring		-253 610	-43 847	-90 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-297 604	-264 121	-290 000	-306 500
Andre driftskostnader	10	-260 663	-178 231	-199 700	-209 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 532 888</b>	<b>-2 874 306</b>	<b>-2 412 100</b>	<b>-2 494 111</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>966 074</b>	<b>548 596</b>	<b>1 123 900</b>	<b>995 889</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		863 392	377 586	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 829 466</b>	<b>926 182</b>	<b>1 123 900</b>	<b>995 889</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2	247	0	0
Finanskostnader	12	-215 676	-307 333	-195 000	-251 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-215 674</b>	<b>-307 086</b>	<b>-195 000</b>	<b>-251 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 613 792</b>	<b>619 095</b>	<b>928 900</b>	<b>744 889</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 613 792	619 095		

BESKYTTET



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

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	137 109 134	137 109 134
Tomt		7 000 000	7 000 000
Andre varige driftsmidler	14	32 971	43 116
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>144 142 105</b>	<b>144 152 250</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		116 432	0
Andre kortsiktige fordringer	15	1 883	0
Driftskonto OBOS-banken		720 049	0
Driftskonto OBOS-banken II		10 062	10 062
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 871	20 440
Sparekonto OBOS-banken		1 146	1 144
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>854 443</b>	<b>31 646</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 996 548</b>	<b>144 183 895</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Annen egenkapital	16	50 553 898	48 940 106
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>50 560 098</b>	<b>48 946 306</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 568 403	14 442 158
Borettsinnskudd	18	80 430 000	80 430 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>93 998 403</b>	<b>94 872 158</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		146 228	15 847
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt 2020 kr 500 000)		0	140 473
Skyldige offentlige avgifter	19	12 375	29 360
Påløpte renter		12 004	15 958
Påløpte avdrag		132 359	144 345
Annen kortsiktig gjeld	20	135 081	19 449
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>438 047</b>	<b>365 432</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 996 548</b>	<b>144 183 895</b>
Pantstillelse	21	203 430 000	202 430 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 8.4.2022, styret i St Olavs Borettslag

Jan Liverød /s/

Inger Elisabeth Hansen /s/

Merete Grasmo Huitfeldt /s/

Inger Einang Johannesen /s/

Max A Vestby /s/

BESKYTTET

**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 KLASIFISERING 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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnad	2 392 080
Kapitalkost. lån 2	610 272
Garasjeleie	36 420
Kapitalkostnader på IN-lån	493 866
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 154

BESKYTTET



Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	990
Overført til kapitalkostnader	-1 106 282
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 428 500</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-36 420
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 392 080</b>

#### NOTE: 3

##### ANDRE INNTEKTER

Portåpner	600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>600</b>

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-172 745
Påløpte feriepenge	-24 633
Arbeidsgiveravgift	-43 339
Yrkesskadeforsikring	244
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-240 473</b>

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

#### NOTE: 5

##### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000.

#### NOTE: 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 170.

#### NOTE: 7

##### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 926
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 926</b>

#### NOTE: 8

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-85 721
Drift/vedlikehold VVS	-79 327
Drift/vedlikehold elektro	-280 167
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 877
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 144
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 729
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 019
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-584 983</b>

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

BESKYTTET

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-481 934
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-481 934</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 500
Driftsmateriell	-7 100
Lyspærer og sikringer	-5 911
Vaktmestertjenester	-84 569
Renhold ved firmaer	-68 856
Andre fremmede tjenester	-15 808
Kontor- og datarekvisita	-2 495
Kopieringsmaterieil	-1 498
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 750
Andre kontorkostnader	-7 056
Telefon, annet	-53 217
Porto	-1 122
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 464
Velferdskostnader	-2 268
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-260 663</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-52 999
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 785
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-134 547
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 600
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 745
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-215 676</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2012	137 109 134
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>137 109 134</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1006/bnr.206

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

BESKYTTET

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

Feiemaskin	
Tilgang 2020	50 725
Avskrevet tidligere	-7 609
Avskrevet i år	-10 145
	32 971

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **32 971**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-10 145****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 883
-----------------	-------

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **1 883****NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	22 555 333
Egenkapital fra IN tidligere år	42 467 677
Egenkapital fra IN 2021	863 392
Reduksjon EK fra IN	-15 332 504

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **50 553 898**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt i år	91 631	
		-908 369

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2007	-19 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 765 652	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	558 259	
Nedbetalt tidligere, IN	7 698 570	
Nedbetalt i år, IN	556 346	
		-5 921 173

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

BESKYTTET



Opprinnelig 2007	-45 070 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 894 513
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	360 473
Nedbetalt tidligere, IN	34 769 107
Nedbetalt i år, IN	307 046
	-6 738 861

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-13 568 403**

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

**NOTE: 18****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-80 430 000
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-80 430 000</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 871
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 504
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-12 375</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-24 633
Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-110 448
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-135 081</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	80 430 000
Pantelån	13 568 403
Påløpte avdrag	132 359
Beregnete IN-forpliktelser	27 998 565
<b>TOTALT</b>	<b>122 129 327</b>

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

Bygninger	137 109 134
Tomt	7 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>144 109 134</b>

BESKYTTET



## Annen informasjon om borettslaget

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599216. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### 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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30/3 og 30/9** på borettslagets felleslån.



St Olav Borettslag

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

#### **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..

#### **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.



St Olav Borettslag

103 St Olav Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



St Olav Borettslag



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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