



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 800 488 | 3 251 458 |
| Sum inntekter | | 3 800 488 | 3 251 458 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 301 896 | 320 291 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 7 609 | |
| Annen driftskostnad | | 2 564 802 | 1 433 988 |
| Sum kostnader | | 2 874 306 | 1 754 278 |
| Driftsresultat | | 926 182 | 1 497 180 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 247 | 496 |
| Sum finansinntekter | | 247 | 496 |
| Annen finanskostnad | | 307 333 | 349 464 |
| Sum finanskostnader | | 307 333 | 349 464 |
| Netto finans | | -307 086 | -348 968 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 619 095 | 1 148 212 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 619 095 | 1 148 212 |
| Årsresultat | | 619 095 | 1 148 212 |
| Totalresultat | | 619 095 | 1 148 212 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 619 095 | 1 148 212 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 619 095 | 1 148 212 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| 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 | | 43 116 | |
| Sum varige driftsmidler | | 144 152 250 | 144 109 134 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 144 152 250 | 144 109 134 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | 7 082 |
| Sum fordringer | | 0 | 7 082 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 31 646 | 609 985 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 31 646 | 609 985 |
| Sum omløpsmidler | | 31 646 | 617 067 |
| SUM EIENDELER | | 144 183 895 | 144 726 200 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 200 | 6 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 200 | 6 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 48 940 106 | 48 321 010 |
| Sum opptjent egenkapital | | 48 940 106 | 48 321 010 |
| Sum egenkapital | | 48 946 306 | 48 327 210 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 14 442 158 | 15 741 485 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 80 430 000 | 80 430 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 94 872 158 | 96 171 485 |
| Sum langsiktig gjeld | | 94 872 158 | 96 171 485 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 300 776 | 173 398 |
| Leverandørgjeld | | 15 847 | 5 299 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 29 360 | 27 705 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 19 449 | 21 103 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 365 432 | 227 505 |
| Sum gjeld | | 95 237 590 | 96 398 990 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 144 183 895 | 144 726 200 |



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i St Olav Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 7. April 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 10. April 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 7. April og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 10. April 2021

Selskapsnummer: 3103 **Selskapsnavn** St Olav Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.:

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ole Henrik Todal og Kristen E. Wroldsen velges som protokollvitner

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 110 000,-

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|----------------------------|-----|
| styreleder | Jan Liverød | |
| styremedlem | Merete Grasmo Huitfeldt | |
| styremedlem | Inger Elisabeth Hansen | |
| varamedlem | Tonie Elisabeth Steffensen | |
| varamedlem | Bjørn Omli | |
| varamedlem | Åse Flugund | |

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

| Verv | Navn på kandidat | For |
|--------------|---------------------|-----|
| delegert | kommende styreleder | |
| varadelegert | kommende nestleder | |
| | | |
| | | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i St Olav Borettslag

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 23.3.2021
Styret i St Olav Borettslag

Andreas Takseth Lockert Marianne Lohne Wenche Bjønness

Inger Einang Johannesen Max A Vestby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
| Leder | Andreas Takseth Lockert | Wilh Wilhelmsens Vei 14 B |
| Nestleder | Marianne Lohne | Wilh Wilhelmsens Vei 16 E |
| Styremedlem | Wenche Bjønness | Wilh Wilhelmsens Vei 14 A |
| Styremedlem | Inger Einang Johannesen | Wilh Wilhelmsens Vei 14 B |
| Styremedlem | Max A Vestby | Wilh Wilhelmsens Vei 16 I |
| Varamedlem | Martin Aas Ødegård | Harbitz Gate 14 |
| Varamedlem | Åse Flugund | Wilh Wilhelmsens Vei 14 A |
| Varamedlem | Kirsten Elise Wroldsen | Wilh Wilhelmsens Vei 14 B |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Andreas Takseth Lockert Wilh Wilhelmsens Vei 14 B

Valgkomiteen

Jan Egil Forslund Wilh Wilhelmsens Vei 14 B
Mona Handeland Wilh Wilhelmsens Vei 18 H
Merete Grasmø Huitfeldt Wilh Wilhelmsens Vei 16 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om St Olav Borettslag

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

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

Wilhelm Wilhelmsensvei 14A
Wilhelm Wilhelmsensvei 14B
Wilhelm Wilhelmsensvei 16
Wilhelm Wilhelmsensvei 18

Gårds- og bruksnummer :

1006 206

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.



St Olav Borettslag har 2 deltidsansatte vaktmestere.

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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2020-2021

Etter den digitale general forsamlingen 30. april til 8. mai i 2020 ble styret konstituert med medlem Marianne Lohne, Wenche Bjønnes, Max A. Vestby, Inger Einang Johannesen og Andreas Lockert.

Styret har gjennom året jobbet bra sammen med samtlige saker som har kommet opp for styret. Det har vært mange saker å ta tak i og enkelte saker har vært mer tidkrevende enn andre. Styret har likevel jobbet mot at alle saker skal fullføres på en god og skikkelig måte.

2020-2021 har vært et krevende år med Corona, som vi alle har følt på kroppen. Borettslaget og styret har prøvd ved hjelp av hjelpsomme beboere å gjøre tiltak slik at smitten forblir så lav som mulig. Beboere har vært behjelpelige med å sprite overflater i fellesarealer et par ganger i uken slik at overflater forblir rene. Dette har vært i tillegg til ukentlig vask fra vaskefirma.

Borettslaget har hatt et stort vedlikeholds prosjekt i løpet av høsten 2020. Prosjektet har vært planlagt i 2 år og det ble gjennomført maling og utskiftning av enkelte vinduer. Vedlikehold av bygningsmassen er et pågående prosjekt som går videre fra år til år.

Det har også vært vedlikehold av systemet i det tekniske rom. Dette arbeidet er krevende arbeid og her har styret hatt god hjelp fra vaktmestere som holder et øye med det tekniske rommet daglig og ukentlig.

Vaktmesterne har gjort en stor jobb i løpet av året. De holder orden på søppelrommet, bytter lys, følger med på det tekniske rommet, måker om inngangspartier om vinter og en rekke andre ting som borettslaget setter stor pris på.

Det har dessverre grunnet Corona ikke vært mulig å avholde beboermøte verken ved fjorårets general forsamling. Det vil heller ikke bli mulig ved årets general forsamling dessverre. Dette er noe som kan avholdes når samfunnet har kommet tilbake til normalt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 422 902.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 874 306.

Resultat

Årets resultat på kr 619 095 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 377 586 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 241 509.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr -333 786 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget opprettet kassekreditt i oktober 2020 da det for en tid ikke har vært nok likviditet til betaling av forfalte fakturaer.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 718 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe lavere energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St Olav Borettslag.

Lån

St Olav Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i St Olavs Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert St Olavs Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 389 562 | 129 628 | 389 562 | -333 786 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 619 095 | 1 148 212 | 196 850 | 828 900 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 7 609 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 -50 725 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 -921 741 | -888 278 | -916 159 | -945 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 -377 586 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -723 348 | 259 934 | -719 309 | -116 100 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | -333 786 | 389 562 | -329 747 | -449 886 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 31 646 | 617 067 | | |
| Kortsiktig gjeld | -365 432 | -227 505 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 21 -333 786 | 389 562 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 216 984 | 1 232 885 | 1 241 580 | 1 144 212 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 174 616 | 1 976 928 | 2 174 420 | 2 391 788 |
| Andre inntekter | 3 | 31 302 | 41 645 | 15 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 422 902 | 3 251 458 | 3 431 000 | 3 536 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -191 896 | -209 891 | -199 000 | -198 000 |
| Styrehonorar | 5 | -110 000 | -110 400 | -110 000 | -110 000 |
| Avskrivninger | 14 | -7 609 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -4 875 | -5 295 | -5 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -126 260 | -123 180 | -126 800 | -129 400 |
| Konsulenthonorar | 7 | -13 518 | -24 840 | -24 000 | -12 000 |
| Kontingenter | | -12 400 | -12 400 | -12 400 | -112 400 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 344 017 | -169 090 | -1 200 400 | -718 000 |
| Forsikringer | | -123 298 | -113 399 | -118 000 | -127 600 |
| Kommunale avgifter | 9 | -454 235 | -439 166 | -480 000 | -520 000 |
| Energi/fyring | | -43 847 | -106 629 | -110 000 | -90 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -264 121 | -275 334 | -280 000 | -290 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -178 231 | -164 656 | -193 550 | -199 700 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 874 306 | -1 754 278 | -2 859 150 | -2 512 100 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 548 596 | 1 497 180 | 571 850 | 1 023 900 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 377 586 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 926 182 | 1 497 180 | 571 850 | 1 023 900 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 247 | 496 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -307 333 | -349 464 | -375 000 | -195 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -307 086 | -348 968 | -375 000 | -195 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 619 095 | 1 148 212 | 196 850 | 828 900 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 619 095 | 1 148 212 | | |



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

BALANSE

| EIENDELER | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 137 109 134 | 137 109 134 |
| Tomt | | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 43 116 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 144 152 250 | 144 109 134 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 7 082 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 0 | 593 987 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 10 062 | 10 058 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 20 440 | 4 802 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 144 | 1 138 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 31 646 | 617 067 |
| SUM EIENDELER | | 144 183 896 | 144 726 200 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 62 * 100 | | 6 200 | 6 200 |
| Annen egenkapital | 15 | 48 940 106 | 48 321 010 |
| SUM EGENKAPITAL | | 48 946 306 | 48 327 210 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 14 442 158 | 15 741 485 |
| Borettsinnskudd | 17 | 80 430 000 | 80 430 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 94 872 158 | 96 171 485 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 15 847 | 5 299 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000) | | 140 473 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 29 360 | 27 705 |
| Påløpte renter | | 15 958 | 37 373 |
| Påløpte avdrag | | 144 345 | 136 025 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 19 449 | 21 103 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 365 432 | 227 505 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 144 183 896 | 144 726 200 |
| Pantstillelse | 20 | 202 430 000 | 201 930 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Tønsberg, 2.3.2021, styret i St Olavs Borettslag

Andreas Takseth Lockert /s/
Max A Vestby /s/

Wenche Bjønness /s/
Marianne Lohne /s/

Inger Einang Johannesen /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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnad | 2 174 616 |
| Garasjeleie | 36 420 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 541 384 |
| Kapitalkostnader på IN-lån 2 | 675 474 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -5 566 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 5 692 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 216 984 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 2 211 036 |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasjeleie | -36 420 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 174 616 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Parkering | 13 335 |
| Lokale/lagerleie | 13 167 |
| Leie av fryseboks | 3 600 |
| Nøkler | 1 200 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 31 302 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -134 960 |
| Påløpte feriepenger | -19 299 |
| Arbeidsgiveravgift | -37 261 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 844 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 220 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -191 896 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS BBL | -13 193 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -11 |
| Andre konsulentonorarer | -315 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -13 518 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Malerarbeid, Tore Ask & Sønn AS | -1 099 568 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -1 099 568 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -22 617 |
| Drift/vedlikehold VVS | -74 537 |
| Drift/vedlikehold elektro | -28 997 |



| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -21 469 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -65 033 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -14 209 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -7 588 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 344 017 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -454 235 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -454 235 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Verktøy og redskaper | -12 005 |
| Driftsmateriell | -6 217 |
| Lyspærer og sikringer | -20 058 |
| Renhold ved firmaer | -65 412 |
| Andre fremmede tjenester | -540 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -8 391 |
| Andre kontorkostnader | -6 033 |
| Telefon, annet | -52 846 |
| Porto | -848 |
| Kontingenter | -2 050 |
| Bank- og kortgebyr | -2 467 |
| Velferdskostnader | -1 365 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -178 231 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 241 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 6 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 247 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -119 447 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -175 796 |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -2 000 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 965 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -8 125 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -307 333 |

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

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2012 | 137 109 134 |
| SUM BYGNINGER | 137 109 134 |

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.1006/bnr.206

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Feiemaskin | |
| Tilgang 2020 | 50 725 |
| Avskrevet i år | -7 609 |
| | 43 116 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 43 116 |

| | |
|--------------------------------|---------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -7 609 |
|--------------------------------|---------------|

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 19 351 256 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 42 090 091 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 377 586 |
| Reduksjon EK fra IN | -12 878 827 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 48 940 106 |

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,798 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig 2007 | -19 500 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 4 203 933 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 561 719 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 7 530 855 |
| Nedbetalt i år, IN | 167 715 |
| Restgjeld til banken 31.12.2020 | -7 035 778 |

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2007 | -45 070 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 534 491 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 360 022 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 34 559 236 | |
| Nedbetalt i år, IN | 209 871 | |
| Restgjeld til banken 31.12.2020 | | -7 406 380 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -14 442 158 |

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2007 | -80 430 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -80 430 000 |

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -20 440 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -8 920 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -29 360 |

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -19 299 |
| Avregningskonto | -150 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -19 449 |

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 80 430 000 |
| Pantelån | 14 442 158 |
| Påløpte avdrag | 144 345 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 29 588 850 |
| TOTALT | 124 605 353 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

Selskapet hadde ved årets slutt negative disponible midler. Det er i januar 2021 tatt opp et lån for å dekke inn dette. Grunnen til at denne situasjonen oppsto er at malerarbeidet høsten 2020 avdekket et større vedlikeholdsbehov enn planlagt, ref note 8.



Valg

A. Leder (innstilt av styret)

Navn: Jan Liverød
Adresse: Midtåsveien 3, 3226 Sandefjord

E-postadresse: jan.liverod@live.no

Jan Liverød - 56 år, mesteparten av livet jobbet som leder/mellomleder. Daglig leder, skiftleder, anleggsleder og prosjektleder. For det meste i anleggsbransjen, men også fra Kornifabrikken på Barkåker som skiftleder de to siste årene den eksisterte.

Ble styreleder i eget boligselskap i 2006, og har vært styreleder i eksterne borettslag og sameier siden 2010. Pr i dag er de fleste boligselskaper hvor han er leder USBL-lag i Sandefjord og Horten, men har også et annet OBOS-lag i Stokke.

Mitt hovedfokus som styreleder er å drifte laget på en måte som tar vare på verdiene i boligene. Felleskostnader skal holdes så jevne som mulig over tid (selvfølgelig etter justering for inflasjon) for at det skal føles like rettferdig for de som er beboere i 2021 som i 2027- dvs at man må tenke 10 år frem og forsøke å se et gjennomsnittsnivå. Fokus nr 2 er at jeg skal være rettferdig. Borettslaget skal driftes ihht regler og vedtak, og ingen skal føle seg dårligere behandlet enn naboen.

Jeg får tilbakemeldinger på at jeg oppleves som klar, tydelig og troverdig.

Mvh Jan Liverød

Valgkomiteen innstille følgende personer::

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Inger Einang Johannesen
Adresse: Wilh.Wilhelmsens vei 14 B 3112 Tønsberg

E-postadresse: ingeinang@gmail.com.

Navn: Max Adamsrud Vestby
Adresse: Wilh.Wilhelmsens vei 16 I 3112 Tønsberg

E-postadresse: max.vestby@hotmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Merete Grasmø Huitfeldt
Adresse: Wilh.Wilhelmsens vei 16 D 3112 Tønsberg

E-postadresse: meretegrasmø@gmail.com

Navn: Inger Elisabeth Hansen



Adresse: Wilh.Wilhelmsens vei 14 A 3112 Tønsberg

E-postadresse: iehansen@sf-nett.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tonie Elisabeth Steffensen

Adresse: Wilh.Wilhelmsens vei 14 A 3112 Tønsberg

E-postadresse: morsteff@yahoo.com

2. Navn: Bjørn Omli

Adresse: Wilh.Wilhelmsens vei 14 A 3112 Tønsberg

E-postadresse: bjomli@online.no

3. Navn: Åse Flugund

Adresse: Wilh.Wilhelmsens vei 14 A 3112 Tønsberg

E-postadresse ase.flugund@me.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: kommende leder av St. Olav borettslag

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: den som det nye styret utpeker som nestleder i borettslaget
(dvs: Inger Einang Johannesen, Max Adamsrud Vestby, Merete Grasmo Huitfeldt
eller Inger Elisabeth Hansen)

E. Valgkomité

Nåværende valgkomité har hatt 2 perioder og tar ikke gjenvalg. Det har ikke lyktes å rekruttere komplett ny valgkomite, (se rapport fra valgkomitéen), men Tonie Elisabeth Steffensen har sagt seg villig til å delta.

.....

Dato 15.2.2021

Valgkomitéen for St. Olav Borettslag

Jan Egil Forslund

Mona Handeland

Merete Grasmo Huitfeldt



Rapport fra valgkomitéen i St.Olav borettslag

Oppsummering av arbeidet

I valgbrev fra OBOS januar 2021 fikk valgkomitéen i oppgave å foreslå 2 nye styremedlemmer, 3 vara-styremedlemmer og 3 medlemmer til ny valgkomité. Dette arbeidet var kommet langt da vi tilfeldigvis fikk kjennskap til at det også må rekrutteres en ny leder for minimum 1 år.

Borettslaget har 62 leiligheter. Vi har vurdert alle andelseiere mht verv ut fra den kjennskap vi har. 25 andelseiere er helt uaktuelt å kontakte av forskjellige årsaker (flytting, utleie, dødsbo, sykdom etc). 10 andre andelseiere er også uaktuelle fordi vi enten ikke fikk kontakt nå eller vi erfarte etter fjorårets kontakt at de stiller seg helt negative til valg uansett.

En av medlemmene i nåværende valgkomité, Merete Grasmø Huitfeldt, sa seg villig å stille som kandidat til styreverv kommende periode og hun ble da fristilt fra oppgaven å kontakte øvrige andelseiere.

Mona Handeland og Jan Forslund har kontaktet til sammen 27 andelseiere (inkl de som står på valg). Av disse har vi til slutt lyktes å rekruttere nødvendig antall styremedlemmer og vara styremedlemmer.

Vi har snakket med mange av ovennevnte 27 andelseiere angående ledervervet, men ingen vil overta dette nå. Vi sendte deretter ut informasjon om denne situasjonen til alle andelseiere med forespørsel om noen kan tenke seg å være leder i 1 år. Dette fordi borettslaget i motsatt fall må engasjere en leder utenfra. Denne oppfordringen til alle ga heller ikke resultat.

Når det gjelder valgkomité er det kun en andelseier vi har snakket med som sa ja til dette vervet.

Leder

Å engasjere lederkandidat eksternt ligger utenfor valgkomitéens mandat. Vi foreslår nå at sittende styre vurderer mulige eksterne lederkandidater i samråd med forretningsfører slik at et forslag foreligger til kommende generalforsamling. Vi har blitt fortalt at andre borettslag i Tønsberg har ekstern leder, trolig en advokat. En leder utenfra vil gi borettslaget økte kostnader og trolig økt beløp for fellesutgifter, men dette blir i så fall en konsekvens av at det er så vanskelig å rekruttere internt.

Vi har fått innspill fra en andelseier om en mulig ekstern styreleder. Vedkommende mener at det kan være bra for borettslaget å få en ekstern styreleder som kan se saker og problemstillinger med andre øyne enn vi som er i borettslaget. Valgkomiteen vil innhente informasjon om denne



kandidaten og videreformidle dette til styret. Valgkomitéens tar ikke stilling til dette annet enn at en ekstern leder over en lengre periode nok kan gi bedre kontinuitet. Men forutsetningen er at vedkommende er profesjonell og vil være tilgjengelig slik at ikke nestleder og styret for øvrig får vesentlig mer belastning i det daglige.

Valgkomité

Årets valgkomité hadde samme medlemmer i fjor. Da vi i 2019 sa ja til vervet, gjaldt dette rekruttering av leder og styremedlemmer. Da vi i fjor var godt i gang med arbeidet fikk vi beskjed om også å rekruttere medlemmer til ny valgkomité. Vi hadde da allerede kontaktet mange om verv og fant det vanskelig å ta en ny runde blant beboerne. Vi tok derfor gjenvalg.

Valgkomiteen må altså nå i ytterste konsekvens rekruttere hele 9 nye personer. Siden borettslaget bare har 62 leiligheter, har vi i år konstatert at det er nærmest en umulig oppgave å rekruttere folk til dette vervet. Som nevnt foran er det pr i dag ca 25 leiligheter som er utelukket. Mange av de øvrige har allerede gjort en god innsats for borettslaget og må derfor kunne si nei. Når ny valgkomité også skal foreslå kandidater til ny valgkomité, dvs opp til 9 personer, forstår vi at de vi har forespurt har sagt nei.

Hvis det er av habilitetsårsaker at rekruttering av ny valgkomité ble lagt til valgkomitéen, så mener vi at en valgkomité ikke er mer habil til dette enn et styre i et så lite borettslag som vårt. For vårt borettslag mener vi at oppgaven bør forbli i styret. Styret består tross alt av til sammen 8 personer inkl varamedlemmene og vil kunne fordele rekrutteringsarbeidet seg imellom utover i året.

Vi har etter dette ikke lyktes å foreslå en ny komplett valgkomite. Hvis styret ikke kan rekruttere kandidater, ser vi ingen annen utvei enn at dette tas inn i innkalling til kommende generalforsamling og at ny valgkomite velges ut fra såkalt benkeforslag.



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. 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. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.