



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 890 336	4 362 354
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 890 336</b>	<b>4 362 354</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		319 432	350 473
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 145	10 145
Annen driftskostnad		3 106 396	2 172 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 435 973</b>	<b>2 532 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>454 363</b>	<b>1 829 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 906	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 906</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		308 573	215 676
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>308 573</b>	<b>215 676</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-303 667</b>	<b>-215 674</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>150 696</b>	<b>1 613 792</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>150 696</b>	<b>1 613 792</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>150 696</b>	<b>1 613 792</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>150 696</b>	<b>1 613 792</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		150 696	1 613 792
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>150 696</b>	<b>1 613 792</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		144 109 134	144 109 134
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 826	32 971
Sum varige driftsmidler		144 131 960	144 142 105
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		16 853	
Sum finansielle anleggsmidler		16 853	0
Sum anleggsmidler		144 148 813	144 142 105
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			116 432
Andre fordringer		15 528	1 883
Sum fordringer		15 528	118 315
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		816 533	736 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		816 533	736 128
Sum omløpsmidler		832 061	854 443
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 980 874</b>	<b>144 996 548</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		50 704 594	50 553 898
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 704 594</b>	<b>50 553 898</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 710 794</b>	<b>50 560 098</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		13 463 985	13 568 403
Øvrig langsiktig gjeld		80 446 621	80 430 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 910 606</b>	<b>93 998 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>93 910 606</b>	<b>93 998 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		144 744	144 364
Leverandørgjeld		117 563	146 228
Skyldige offentlige avgifter		15 643	12 375
Annen kortsiktig gjeld		81 524	135 081
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>359 474</b>	<b>438 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 270 080</b>	<b>94 436 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 980 874</b>	<b>144 996 548</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381818

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 981 643 755  
ST OLAVS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 890 336	4 362 354
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 890 336</b>	<b>4 362 354</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		319 432	350 473
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 145	10 145
Annen driftskostnad		3 106 396	2 172 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 435 973</b>	<b>2 532 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>454 363</b>	<b>1 829 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 906	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 906</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		308 573	215 676
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>308 573</b>	<b>215 676</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-303 667</b>	<b>-215 674</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>150 696</b>	<b>1 613 792</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>150 696</b>	<b>1 613 792</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>150 696</b>	<b>1 613 792</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>150 696</b>	<b>1 613 792</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		150 696	1 613 792
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>150 696</b>	<b>1 613 792</b>



Organisasjonsnr: 981 643 755  
ST OLAVS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 144 109 134 144 109 134

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

22 826 32 971

Sum varige driftsmidler 144 131 960 144 142 105

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 16 853

Sum finansielle anleggsmidler 16 853 0

Sum anleggsmidler 144 148 813 144 142 105

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

#### Fordringer

Kundefordringer 116 432

Andre fordringer 15 528 1 883

Sum fordringer 15 528 118 315

#### Investeringer

Sum investeringer 0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 816 533 736 128

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 816 533 736 128

Sum omløpsmidler 832 061 854 443

SUM EIENDELER 144 980 874 144 996 548

### 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	50 704 594	50 553 898
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>50 704 594</b>	<b>50 553 898</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>50 710 794</b>	<b>50 560 098</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 463 985	13 568 403
Øvrig langsiktig gjeld	80 446 621	80 430 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>93 910 606</b>	<b>93 998 403</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>93 910 606</b>	<b>93 998 403</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	144 744	144 364
Leverandørgjeld	117 563	146 228
Skyldige offentlige avgifter	15 643	12 375
Annen kortsiktig gjeld	81 524	135 081
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>359 474</b>	<b>438 047</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>94 270 080</b>	<b>94 436 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>144 980 874</b>	<b>144 996 548</b>



Organisasjonsnr: 981 643 755  
ST OLAVS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

3103 St Olav Borettslag





## Til andelseierne i St Olav Borettslag

### Velkommen til generalforsamling, onsdag 26. april 2023 kl. 17:30, kjelleren i Solvangkirken

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte St Olav Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i St Olav Borettslag  
avholdes onsdag 26. april 2023 kl. 17:30, kjelleren i Solvangkirken

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Se sak vedr. styrehonorar  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 og 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, 13.4.2023  
Styret i St Olav Borettslag

Svein Larssen      Wenche Bjønness      Inger Elisabeth Hansen

Tonie Steffensen      Merete Grasmø Huitfeldt      Tor Svendsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har følgende e-postadresse: [stolav@styrommet.no](mailto:stolav@styrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### 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.

### 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

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.

St Olav Borettslag har ansatt vaktmester.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022/2023

### Klager til styret?

Det har vært god stemning det siste året.

Styret har ikke behandlet eller hørt noe negativt. Men selvfølgelig har vi mottatt noen berettigede klager. Det er lov å si ifra.

### Tillitsvalgte

I den ordinære generalforsamlingen 27. april 2022 ble følgende tillitsvalgte valgt:

#### Styret

leder	Jan Liverød
styremedlem	Inger Elisabeth Hansen
styremedlem	Merete Grasmø Huitfeldt
styremedlem	Svein Larssen
styremedlem	Tor Svendsen
varamedlem	Tonie Steffensen
varamedlem	Ole Henrik Todal
varamedlem	Rolf Storm-Solberg

Jan Liverød trakk seg som styreleder og det ble holdt nytt valg.

I den ekstraordinære generalforsamlingen 19. mai 2022 ble følgende i styret:

leder	Svein Larssen	
styremedlem	Inger Elisabeth Hansen	
styremedlem	Merete Grasmø Huitfeldt	flyttet høsten 2022
styremedlem	Tor Svendsen	
styremedlem	Wenche Bjønness	
varamedlem	Tonie Steffensen	fast styremedlem etter Merete
varamedlem	Ole Henrik Todal	
varamedlem	Rolf Storm-Solberg	

### Valgkomiteen

Marianne Lohne  
Bjørn Omli  
Kirsten Elise Wroldsen

### Styrets arbeid 2022-2023

#### Grillparty mellom blokk A og B onsdag 15. juni 2022

Det ble satt opp telt og griller. Hver enkelt beboer tok med seg sin egen mat og drikke.

Det ble god stemning og praten gikk livlig. Det var ca. 25 deltagere.

Dette er en fin anledning til å bli kjent med naboene og styret planlegger med et grillparty også i år.

### Økonomi

Styret satte opp fellesutgiftene med 25% fra 1. januar 2023.



Årsaken var å få et budsjett i balanse. Utgifter og inntekter skal balanseres. Fellesutgiftene skal dekke årets utgifter uten av vi tar opp mere lån.

Budsjettet for 2023 er stramt. De lysrørene vi har, har gått ut av produksjon og er ikke lenger lov å omsette. De må erstattes av moderne LED pærer/lysrør.

Det er ikke planlagt med større vedlikehold enn kr 100.000,- i utskifting av lysrør til LED.

Dette er først planlagt til høsten når vi ser hvor mange uforutsette utgifter som må dekkes.

## **OBOS har laget digitale plattformer som styret har tatt i bruk:**

### **VIBBO – Informasjon til beboere.**

St Olav Borettslag | Vibbo (<https://vibbo.no/st-olav>)

Styret har brukt VIBBO til å informere beboerne.

Nå kan pårørende og medboer få tilgang til Vibbo. Det er beboerne som selv kan legge til de under «Min bolig» på Vibbo.

Har du et utlegg med kvittering, for borettslaget, kan du registrere det nederst på [vibbo.no/st-olav/min-bolig](https://vibbo.no/st-olav/min-bolig).

VIBBO gjør det enkelt for styret å kommunisere med alle beboerne.

Viktige saker, som f.eks. økning av fellesutgifter, er også lagt i postkassen til de som hverken har registrert mail eller telefon.

### **Styrerommet:**

- i styrerommet har styret oversikt over alle beboere med telefonnummer og mailadresser.
- alt arbeidet i styret dokumenteres i styrerommet.
- våre bankkontoer blir oppdatert hver dag.
- fakturaer blir godkjent av to styremedlemmer.
- hele styret kan se alle betalte fakturaer.
- langtidsvedlikehold legges inn i en egen vedlikeholdsmodul.
- filer og dokumenter lagres.
- dette gjør at det er enklere for nye styremedlemmer å finne fram og se hva som er gjort.

### **Oppslag på VIBBO:**

Det er skrevet to oppslag:

#### **1. Velkommen til St. Olav Borettslag – Gjesteparkering**

Vi er så heldige å ha tolv reserverte parkeringsplasser til våre gjester.

Alle gjester skal være velkomne.

#### **2. Vedlikeholdsansvar og plikter**

Skrevet for at hver beboer skal vite hva de som beboere er ansvarlige for.

### **Nyheter på VIBBO:**

Det blir skrevet nyheter når vi skal distribuere viktig ting til alle. Det blir sendt ut mail og SMS fra beboerlista.

I 2022 ble det sendt ut 25 nyheter.

Noen har reservert seg mot dette, og de får da bare direkte tilsendt det som er lovpålagt.

Det vil si innkalling til årsmøter og økning av fellesutgifter.

**Internett/fiber**

I mange år har det vært klager på internett. Mye av årsaken var en åpen løsning som var moderne i 2007. I dag er antall brukere i borettslaget mangedoblet, og problemene ble større.

Vi forstyrret hverandre på samme frekvens.

Alle databoksene nede i fyrrømmet ble skiftet ut og koblet opp direkte til hver leilighet.

Det ble gravd ned en ny fiberkabel på plenen på nordsiden av blokk 14B.

Mange har skiftet ut WIFI/aksesspunktet i leiligheten sin.

Det var noen oppstartsproblemer med programmering av de nye boksene.

Test med nytt WIFI/aksesspunkt i 2022 i leilighet 39:

moderne I-Pad:	5,5 ping	nedlasting 360 Mbps	opplasting 77,3 Mbps
gammel PC:	5,7 ping	nedlasting 44 Mbps	opplasting 26,2 Mbps

Konklusjon:

Eldre utstyr får markert lavere hastighet og greier ikke å utnytte kapasiteten.

Hadde utstyret blitt koblet rett i veggen utenom WIFI/aksesspunkt ville alle hastighetene vært høyere.

**LED Lys – Spare strøm**

Gammeldage lysrør blir ikke solgt lenger. Lysrør bruker mye strøm.

OBOS har bidratt med kr 50.000,- for at vi sparer energi og går over til LED lys og -lysrør.

Hva er gjort:

I trappeoppganger er det montert runde LED lysarmaturer med bevegelsessensorer.

I søplerommet er det montert LED lysrør med bevegelsessensorer.

Garasjen er delt opp i fire soner med hver sin bevegelsessensor.

Ved alle utganger i garasjen er det montert lysarmaturer som står på hele døgnet slik at det aldri blir helt mørkt og utgangene er alltid godt synlige.

Det er montert LED lysrør i den gamle lysrørarmaturen i garasjen. Etter måling av strømmen av elektriker brukte de like mye strøm som før bytte av lysrør. Vi måtte derfor fjerne alle kondensatorene til fasekompenseringen i alle armaturene i garasjen. Syv armaturer med skader ble også skiftet ut.

**HMS plan. Helse Miljø Sikkerhet.**

Styret har vedtatt en HMS-plan for borettslaget.

Dette er for det meste de samme planene vi har hatt i mange år, men nå kommer den opp i styrerommet slik at styret blir minnet på hva som er til forfall i de neste 60 dagene.

Ole Henrik lager prosedyrer som omfatter blant annet heistopp, brannrør og brannport og egenkontroll av hver enkelt leilighet.

**Elektriske felles installasjoner:**

Som en del av HMS planen hadde vi full inspeksjon av det elektriske fellesanlegget i mars.

Alle de elektriske tavlene ble termografert uten avvik.

Men den visuelle kontrollen viste 3 mindre eller moderate avvik og 11 vesentlige avvik.

Det er skrevet bestilling på å lukke alle avvikene utenom lysarmaturer.

Lysarmaturer vil styret arbeide med etter årsmøtet. Det må bestilles inn nye armaturer.

**Vannlekkasje over garasjeplass 51 og 56**

Vannlekkasjen er i området mellom blokk 14A og 14B.

Nede i garasjen kan man se merker på betongdragerne etter vannlekkasjene som har vært en stund. Lekkasjen vil bli tettet i år, men det er ikke med i budsjettet.

**Varmtvann på 65 grader**

Varmtvannet er satt på 65 grader. Reguleringsventilen for sirkulerende varmtvann var ødelagt og ble skiftet ut høsten 2022.

**Framover:****Etablering av vedlikeholdsplan**

Styret har skrevet en avtale med OBOS for å lage en vedlikeholdsplan. Planen skal inn i vår vedlikeholdsmodul i styrerommet slik at fremtidige styre lett ser hva som kommer. En i styret må følge opp dette tett slik at planen blir et levende dokument for styret og at planen kan brukes direkte i budsjettarbeidet.

**Male i 2024**

Det er planlagt, men ikke vedtatt, å male væreksponert treverk neste år. Det er ti år siden forrige gang vi malte.

**Varmepumper. Sommerpause gulvvarme?**

Pumpene er i god stand, men det er kaldt i de tolv brønnene vi har. Brønnvæska begynner å bli litt kald (ca. 2,6 minus opp av brønn).

Om det fortsatt er frost på rørene i mai måned så vil vi vurdere en sommerpause for å få ladet brønnene.

Det vil si at vi vil vurdere å stoppe all gulvvarmen i sommer når det er varmt i været og det ikke er behov for varmpumper.

23.3.2023

Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 531 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Budsjettet er basert på 25% økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i St Olavs Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St Olavs Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 30. mars 2023  
**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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>416 396</b>	<b>-333 786</b>	<b>416 396</b>	<b>472 587</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		150 696	1 613 792	744 889	886 100
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 145	10 145	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	2 000 000	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 822 236	-1 010 363	-1 017 000	-876 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-282 182	-863 392	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-232	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>56 191</b>	<b>750 182</b>	<b>-272 111</b>	<b>10 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>472 587</b>	<b>416 396</b>	<b>144 285</b>	<b>482 687</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		832 061	854 443		
Kortsiktig gjeld		-359 474	-438 047		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>472 587</b>	<b>416 396</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 109 654	1 106 282	1 061 016	1 107 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 392 080	2 392 080	2 428 984	2 990 000
Andre inntekter	3	106 420	600	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 608 154</b>	<b>3 498 962</b>	<b>3 490 000</b>	<b>4 097 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-209 432	-240 473	-240 000	-212 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	14	-10 145	-10 145	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-6 170	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-132 650	-129 415	-133 800	-150 000
Konsulenthonorar	7	-6 014	-6 926	-12 500	-46 000
Kontingenter		-12 400	-12 400	-12 400	-12 400
Drift og vedlikehold	8	-1 494 932	-584 983	-591 661	-531 000
Forsikringer		-162 750	-138 565	-144 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-381 384	-481 934	-538 000	-544 500
Energi/fyring		-217 687	-253 610	-190 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 727	-297 604	-306 500	-355 000
Andre driftskostnader	10	-376 603	-260 663	-209 250	-360 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 435 973</b>	<b>-2 532 888</b>	<b>-2 494 111</b>	<b>-2 802 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>172 181</b>	<b>966 074</b>	<b>995 889</b>	<b>1 294 100</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		282 182	863 392	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>454 363</b>	<b>1 829 466</b>	<b>995 889</b>	<b>1 294 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 906	2	0	0
Finanskostnader	12	-308 573	-215 676	-251 000	-408 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-303 667</b>	<b>-215 674</b>	<b>-251 000</b>	<b>-408 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>					
		<b>150 696</b>	<b>1 613 792</b>	<b>744 889</b>	<b>886 100</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		150 696	1 613 792		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	137 109 134	137 109 134
Tomt		7 000 000	7 000 000
Andre varige driftsmidler	14	22 826	32 971
Miljøbankkonto, øremerket		16 853	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>144 148 813</b>	<b>144 142 105</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	116 432
Forskuddsbetalte kostnader		374	0
Andre kortsiktige fordringer	15	15 154	1 883
Driftskonto OBOS-banken		795 408	720 049
Driftskonto OBOS-banken II		10 078	10 062
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 138	4 871
Sparekonto OBOS-banken		2 909	1 146
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>832 061</b>	<b>854 443</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 980 874</b>	<b>144 996 548</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Annen egenkapital	16	50 704 594	50 553 898
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>50 710 794</b>	<b>50 560 098</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 463 985	13 568 403
Borettsinnskudd	18	80 430 000	80 430 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	16 621	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>93 910 606</b>	<b>93 998 403</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		117 563	146 228
Skyldige offentlige avgifter	20	15 643	12 375
Påløpte renter		23 294	12 004
Påløpte avdrag		121 450	132 359
Annen kortsiktig gjeld	21	81 524	135 081
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>359 474</b>	<b>438 047</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****144 980 874**    **144 996 548**

Pantstillelse	22	203 930 000	203 430 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 23.3.2023  
Styret i St Olavs Borettslag

Svein Larssen /s/

Wenche Bjønness /s/

Inger Elisabeth Hansen /s/

Tonie Steffensen /s/

Tor Svendsen /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.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.



## SKATTETREKSKONTO

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

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	2 392 080
Kapitalkost. lån 2	575 940
Kapitalkostnader på IN-lån	510 993
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 561
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 160
Overført til kapitalkostnader	-1 109 654
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 392 080</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Parkering	8 890
Garasjer	15 240
Bod	20 602
Leie av fryseboks	4 940
Miljøfond	49 848
Nøkler	1 800
Portåpner	2 700
Utleie	2 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>106 420</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-147 895
Påløpte feriepenger	-21 149
Arbeidsgiveravgift	-39 345



Yrkesskadeforsikring -1 043

**SUM PERSONALKOSTNADER -209 432**

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 2021/2022, og er på kr 110 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 014

**SUM KONSULENTHONORAR -6 014**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -889 782

Drift/vedlikehold VVS -56 442

Drift/vedlikehold elektro -275 928

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -18 637

Drift/vedlikehold heisanlegg -52 240

Drift/vedlikehold brannsikring -17 940

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -173 963

Egenandel forsikring -10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 494 932**

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -381 384

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -381 384**

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell -4 686

Lyspærer og sikringer -17 126

Vaktmestertjenester -128 364

Renhold ved firmaer -80 133

Snørydding -10 607



Andre fremmede tjenester	-19 506
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 082
Andre kontorkostnader	-3 073
Telefon, annet	-96 290
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 478
Velferdskostnader	-1 609
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-376 603</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 461
Renter av sparekonto i OBOS-banken	250
Andre renteinntekter	3 195
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 906</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-66 581
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 490
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-137 878
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 471
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 153
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-308 573</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.

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

Feiemaskin	
Tilgang 2020	50 725
Avskrevet tidligere	-17 754
Avskrevet i år	-10 145
	22 826
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>22 826</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-10 145</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	15 154
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 154</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	23 841 741
Egenkapital fra IN tidligere år	43 331 069
Egenkapital fra IN 2022	282 182
Reduksjon EK fra IN	-16 750 398
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>50 704 594</b>

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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	91 631	
Nedbetalt i år	908 369	
		0

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	63 042	
		-1 936 958

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-19 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 323 911	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	508 620	
Nedbetalt tidligere, IN	8 254 916	
Nedbetalt i år, IN	282 182	
		-5 130 371

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2007	-45 070 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 254 986	



21

St Olav Borettslag

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	342 205	
Nedbetalt tidligere, IN	35 076 153	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-6 396 656
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-13 463 985</b>
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-16 621
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-16 621</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-8 138
Skyldig arbeidsgiveravgift		-7 505
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-15 643</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-21 149
Påløpte kostnader		-60 375
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-81 524</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	80 430 000
Pantelån	13 463 985
Påløpte avdrag	121 450
Beregnete IN-forpliktelser	26 445 976
<b>TOTALT</b>	<b>120 461 411</b>

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

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



**Forslag årsmøte 2023**  
**Godtgjørelse – styreleder**

Vi har hvert år problemer med å få noen til å ta på seg jobben som styreleder. Selv om ikke godtgjørelsen i seg selv er avgjørende, har jeg kommet til at godtgjørelsen til styreleder er alt for lav i forhold til det arbeidet som faller på styrelederen.

«Jeg foreslår derfor at godtgjørelsen til styreleder settes til kr. 100.000 pr år»  
Det blir opp til styret å fastsette godtgjørelsen til de andre styremedlemmene i forbindelse med budsjett behandlingen, ut fra de oppgavene de påtar seg.

Mvh  
Ernst Wroldsen

Forslag til vedtak: Godtgjørelsen til styreleder settes til kr. 100.000 pr år.

Styret er enig, og styret arbeider dette inn i neste års budsjett



**VALGOMITEENS INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Svein Birger Nyborg Toen 2 år  
Wilhelm Wilhelmsensvei 14 B 3112 Tønsberg  
e-post: [svebnyt@gmail.com](mailto:svebnyt@gmail.com)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Wenche Bjønness 14 A  
Navn: Tor Svendsen 14 A – ønsker å gå ut av styret

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Tonie Elisabeth Steffensen 2 år  
Wilhelm Wilhelmsensvei 14 A 3112 Tønsberg  
e-post: [morsteff@vahoo.com](mailto:morsteff@vahoo.com)

Navn: Svein Larssen 2 år  
Wilhelm Wilhelmsensvei 14 B 3112 Tønsberg  
e-post: [slarssen@online.no](mailto:slarssen@online.no)

Navn: Bjørn Omli 1 år – går inn i styret etter Tor Svendsen  
Wilhelm Wilhelmsensvei 14A 3112 Tønsberg  
e-post: [bjomli@online.no](mailto:bjomli@online.no)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

Navn: Mona Handeland 1 år  
Wilhelm Wilhelmsensvei 18 H 3112 Tønsberg  
e-post: [mohan2004@outlook.com](mailto:mohan2004@outlook.com)

Navn: Ole Henrik Todal 1 år  
Wilhelm Wilhelmsensvei 14B 3112 Tønsberg  
E-post: [ohotland@gmail.com](mailto:ohotland@gmail.com)

Navn: Elisabeth Aas Jacobsen 1 år  
Wilhelm Wilhelmsensvei 16 F 3112 Tønsberg  
e-post: [e.jacobsen87@gmail.com](mailto:e.jacobsen87@gmail.com)

**D. Som delegat til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Svein Birger Nyborg Toen

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Svein Larssen



**E. Som valgkomite foreslås:**

Navn: Åse Flugund  
Wilhelm Wilhelmsensvei 14 A 3112 Tønsberg  
e-post: [ase.flugund@me.com](mailto:ase.flugund@me.com)

Navn: Kjell Gran  
Wilhelm Wilhelmsensvei 14 A 3112 Tønsberg  
e-post: [k.gran@frisurf.no](mailto:k.gran@frisurf.no)

Navn: Marianne Lohne  
Wilhelm Wilhelmsensvei 16 E 3112 Tønsberg  
e-post: [mariannelohne@gmail.com](mailto:mariannelohne@gmail.com)

Dato 14.02.2023, i valgkomiteen for St. Olav Borettslag

Kirsten Wroldsen  
Bjørn Omli  
Marianne Lohne



## Annen informasjon om borettslaget

### 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31/3 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.

### 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.



3103 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)



**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.