

# Storholtan borettslag



## **INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

**Torsdag 04.05.2023 kl. 18:00**

**Sted: Thon Hotel Harstad**

Adresse: Sjøgata 11, 9405 Harstad

Andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett.  
Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.  
Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å utale seg, men har ikke stemmerett.

---

## SAKSLISTE

- 1. Konstituering**
  - 1.1 Status frammøtte
  - 1.2 Godkjenning av innkalling
  - 1.3 Valg av møteleder
  - 1.4 Valg av møtereferent
  - 1.5 Valg av 2 personer til å underskrive protokollen (møteleder og en andelseier)
  - 1.6 Valg av tellekorps
  - 1.7 Godkjenning av dagsorden
- 2 Styrets årsmelding 2022**
- 3 Årsregnskap 2022**
- 4 Godtgjørelse til tillitsvalgte**
- 5 Valg av tillitsvalgte**
  - 5.1 Valg av styreleder for to år
  - 5.2 Valg av 1 styremedlemmer for to år
  - 5.3 Valg av 3 vararepresentanter for ett år
  - 5.4 Valg av ny valgkomité – 3 representanter for ett år

Det er ikke kommet inn forslag som skal behandles på generalforsamling

## SAKSFRAMLEGG

### 3 Årsregnskap 2022

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes som forelagt.  
Årets overskudd på kr. 1.276.837 overføres til egenkapital.

### 4 Godtgjørelse til tillitsvalgte

Ordinære styrehonorar som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2022 var 1G til styreleder og kr. 950,- pr møte til hvert av styremedlemmene. Det var 10 styremøter i styreåret.

I forbindelse med diverse befaringer, møter og prosjekter, samt at borettslaget er uten vaktmester, har det vært en del ekstraarbeid for styremedlemmene, tallfestet til kr 20 000.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar å beholde styrehonoraret vedtatt på GF 2022 til kr 950,- pr møte til hver av styremedlemmene og 1G etter sats pr. 01.05.22 (ca. kr.110.000.-) til styreleder.

Generalforsamlingen vedtar ekstra møtehonorer til styremedlemmene på kr 20 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrehonorarene gjelder for styreperioden 2022/2023.

## **5 Valg av tillitsvalgte**

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av 1 styremedlem for to år

5.3 Valg av 3 vararepresentanter for ett år

5.4 Valg av ny valgkomité – 3 representanter for ett år

Valgkomiteens forslag til valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling vedtas som forelagt.

### **Vedlegg:**

Rapport fra styret, årsregnskap for 2022, Revisors beretning, valgkomiteens innstilling og fullmaktsskjema

# Rapport fra styret i Storholtan borettslag AL, 2022

Storholtan borettslag AL er lokalisert i Harstad kommune. Borettslagets virksomhet har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett). Det er totalt 74 leiligheter i boligselskapet.

## Borettslagets styre har bestått av:

**Styreleder:** Geir Jenssen

**Styremedlemmer:** Steve Arntzen (Nestleder)  
Jan Lindgren  
Haakon Trane  
Marte Morell Aasjord

**Varamedlemmer:** Kari Olufsen Yttergård  
Janne Berg  
Renate Dreyer

**Valgkomité:** Trond Hakvåg (11b)  
Tom Robin Pedersen (17b)  
Renate Dreyer (13b)

**Forretningsførsel:** Boligbyggelaget Nord – Bonord

**Revisjon:** Revisor Svein Gregussen

**Forsikring:** IF Skadeforsikring v/Bonord

Borettslaget har for tiden 1 ansatt, vaktmesterassistent i ca 10% stilling.

## Regnskap:

Borettslaget hadde overskudd på kr. 1.286.837 i 2022.

Borettslaget har pr. 31.12.2022 disponible midler på kr. 4.416.014.

Felleskostnader ble øket med 7% fra 01.01.2023 for å dekke inn prosjekt drenering og overvannsnett og generell prisstigning.

Borettslaget har 3 lån i DNB, totalt kr. 14.909.537. Rentesats: ca 4,0%. Nedbetaling kr 998.192,-

Styret mener at bygningsmassen er tilstrekkelig vedlikeholdt til å oppveie verdiforringelse og at virkelig verdi av bygningene er vesentlig høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Bokført verdi er kr 7.930.916,- og bygningene er fullverdiforsikret for kr 345.942.000.

Det vises til resultatregnskapet for disponering av årsresultatet 2022.

## Møtevirksomhet:

I perioden har det vært avholdt 10 styremøter hvor det er behandlet 28 saker.

## Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

### Salg og fremleie av leiligheter

Det har vært 5 eierskifter og innvilget ingen fremleie i løpet av 2022.

### Ny utebelysning med LED-armaturer.

Ny utebelysning ble gjort sommeren 2022. Kostnad for dette var 75.000 kr og ble utført av Elumni elektro.

# Rapport fra styret i Storholtan borettslag AL, 2022

## **Ny drenering rundt bygningene for å hindre vanninntrengning i underetasje**

Kartlegging av overvannsnett. Spyling og filming er utført av Harstad Spyleservice høsten 2022. Konklusjon er at overvannsnett må byttes ut da det er utdatert og gammelt. Dette arbeidet er ikke startet og vi vil fortsette arbeidet i 2023.

## **Vedlikehold tilfluktsrommet i oppgang 9a**

Tilfluktsrom er ryddet for etterlatte eiendeler fra tidligere beboer. Befaring utført med styret og ansatt fra sivilforsvaret.

## **Saker under planlegging:**

- Ny lekeplass og nærmiljøanlegg.
- El-sjekken i alle leiligheter og fellesområder.
- Ny drenering rundt bygningene for å hindre vanninntrengning i underetasje
- Vedlikehold tilfluktsrommet i oppgang 9a
- Porttelefonsystemet

Harstad, 11.04.2023

Styret i Storholtan borettslag

|                                                 | Note | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2023  |
|-------------------------------------------------|------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inntekter</b>                                |      |                  |                  |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader                       | 1    | 4 497 056        | 4 482 023        | 4 394 012         | 4 815 715         |
| Andre driftsinntekter                           | 2    | 7 900            | 0                | 471 480           | 8 400             |
| <b>Sum inntekter</b>                            |      | <b>4 504 956</b> | <b>4 482 023</b> | <b>4 865 492</b>  | <b>4 824 115</b>  |
| <b>Kostnader</b>                                |      |                  |                  |                   |                   |
| Lønn og andre personalkostnader                 | 3    | 65 709           | 55 650           | 20 922            | 62 025            |
| Styrehonorar                                    | 4    | 174 477          | 160 000          | 169 399           | 175 000           |
| Revisjonshonorar                                | 5    | 20 800           | 18 200           | 17 500            | 19 800            |
| Forretningsførerhonorar                         |      | 159 828          | 159 828          | 159 828           | 165 901           |
| Konsulenttjenester                              | 6    | 70 925           | 56 825           | 155 925           | 106 825           |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger             | 7    | 219 161          | 165 000          | 31 967            | 3 090 000         |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg          | 8    | 3 806            | 17 000           | 2 450 294         | 30 000            |
| Annet vedlikehold                               | 9    | 90 042           | 440 000          | 108 986           | 115 000           |
| Løpende drifts- og serviceavtaler               | 10   | 60 647           | 35 000           | 25 830            | 70 500            |
| Kostnader TV/Internett                          |      | 527 884          | 531 912          | 503 363           | 549 672           |
| Forsikringskader                                | 11   | 20 000           | 0                | 0                 | 0                 |
| Forsikring                                      | 12   | 327 213          | 340 000          | 308 784           | 349 707           |
| Kontingenter                                    |      | 0                | 0                | 1 658             | 0                 |
| Eiendomsavgift og renovasjon                    | 13   | 1 028 820        | 1 000 000        | 907 547           | 1 099 150         |
| Energi og brensel                               | 14   | 30 956           | 40 000           | 38 725            | 40 000            |
| Andre driftskostnader                           | 15   | 74 989           | 90 000           | 77 122            | 96 700            |
| Avskrivninger                                   | 19   | 4 428            | 4 429            | 5 087             | 3 106             |
| <b>Sum kostnader</b>                            |      | <b>2 879 685</b> | <b>3 113 844</b> | <b>4 982 937</b>  | <b>5 973 387</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                           |      | <b>1 625 272</b> | <b>1 368 179</b> | <b>-117 445</b>   | <b>-1 149 272</b> |
| <b>Finansinntekter/finanskostnader</b>          |      |                  |                  |                   |                   |
| Finansinntekter                                 | 16   | 59 334           | 11 160           | 15 259            | 12 500            |
| Finanskostnader                                 | 17   | 397 769          | 312 099          | 210 066           | 654 602           |
| <b>Resultat finansposter</b>                    |      | <b>-338 435</b>  | <b>-300 939</b>  | <b>-194 807</b>   | <b>-642 102</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>1 286 837</b> | <b>1 067 240</b> | <b>-312 252</b>   | <b>-1 791 374</b> |
| <b>Disponeringer:</b>                           |      |                  |                  |                   |                   |
| Overført til/fra annen egenkapital              |      | 1 286 837        | 0                | -312 252          | 0                 |
| <b>Sum disponeringer</b>                        |      | <b>1 286 837</b> | <b>0</b>         | <b>-312 252</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Disponible midler</b>                        |      |                  |                  |                   |                   |
| Disponible midler pr. 01.01                     |      | 4 126 639        | 4 126 639        | 6 230 928         | 4 416 014         |
| Periodens resultat                              |      | 1 286 837        | 1 067 240        | -312 252          | -1 791 374        |
| Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning     |      | 4 428            | 4 429            | 5 087             | 3 106             |
| Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger |      | 0                | 0                | -811 742          | 0                 |
| Avdrag på lån                                   |      | -1 001 890       | -960 726         | -985 382          | -839 676          |
| <b>Endring i disponible midler</b>              |      | <b>289 375</b>   | <b>110 943</b>   | <b>-2 104 289</b> | <b>-2 627 943</b> |
| <b>Sum disponible midler</b>                    |      | <b>4 416 014</b> | <b>4 237 582</b> | <b>4 126 639</b>  | <b>1 788 071</b>  |

## Balanse desember 2022 Storholtan Borettslag AI

|                                      | Note   | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                     |        |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Varige anleggsmidler</b>          |        |                   |                   |
| Bygninger                            | 18, 22 | 7 925 223         | 7 925 223         |
| Andre driftsmidler                   | 19     | 5 693             | 10 121            |
| <b>Sum varige anleggsmidler</b>      |        | <b>7 930 916</b>  | <b>7 935 344</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |        | <b>7 930 916</b>  | <b>7 935 344</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                    |        |                   |                   |
| Utestående felleskostnader           |        | 44 223            | 18 374            |
| Forskuddsfakturerte kostnader        |        | 359 613           | 93 144            |
| Kundefordringer                      |        | 70                | 140               |
| Fordring finansieringsforetak        |        | 0                 | 3 789             |
| Andre fordringer                     |        | 1 472             | 0                 |
| <b>Sum fordringer</b>                |        | <b>405 378</b>    | <b>115 447</b>    |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>     |        |                   |                   |
| Innestående på driftskonto           |        | 4 107 957         | 4 028 085         |
| <b>Sum bankinnskudd og kontanter</b> |        | <b>4 107 957</b>  | <b>4 028 085</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |        | <b>4 513 335</b>  | <b>4 143 532</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                 |        | <b>12 444 251</b> | <b>12 078 876</b> |

## Balanse desember 2022 Storholtan Borettslag AI

|                                       | Note      | 2022              | 2021              |
|---------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                    |           |                   |                   |
| Innskutt egenkapital                  |           | 7 400             | 7 400             |
| Opptjent egenkapital 01.01            |           | -5 330 515        | -5 018 263        |
| Årets endringer i egenkapital         |           | 1 286 837         | -312 252          |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>          | <b>20</b> | <b>-4 036 279</b> | <b>-5 323 115</b> |
| <b>Gjeld</b>                          |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>               |           |                   |                   |
| Pantegjeld                            | 22, 23    | 14 903 210        | 15 905 100        |
| Borettsinnskudd                       | 21, 22    | 1 480 000         | 1 480 000         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>           |           | <b>16 383 210</b> | <b>17 385 100</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>               |           |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader      |           | 4 276             | 5 198             |
| Leverandørgjeld                       |           | 75 250            | 7 040             |
| Skyldig off. myndigheter              |           | 342               | 62                |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |           | 6 709             | 1 208             |
| Påløpne renter                        |           | 3 962             | 784               |
| Påløpne avdrag                        | 22, 23    | 6 327             | 2 600             |
| Annen kortsiktig gjeld                |           | 453               | 0                 |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>           |           | <b>97 319</b>     | <b>16 892</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                      |           | <b>16 480 529</b> | <b>17 401 991</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |           | <b>12 444 251</b> | <b>12 078 876</b> |

31.12.22  
Storholtan Borettslag AI

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

\_\_\_\_\_  
Geir Arne Jenssen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Steve Arntzen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marte Aasjord  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Lindgren  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Haakon K Trane  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 653 500        | 2 653 486        | 2 653 752        | 2 733 365        |
| Parkeringsleie  | 39 200           | 24 000           | 23 600           | 38 400           |
| Renter lån      | 311 796          | 311 899          | 202 212          | 654 602          |
| TV - Internett  | 531 912          | 531 912          | 497 280          | 549 672          |
| Avdrag lån      | 960 648          | 960 726          | 1 017 168        | 839 676          |
| <b>Sum</b>      | <b>4 497 056</b> | <b>4 482 023</b> | <b>4 394 012</b> | <b>4 815 715</b> |

Borettslaget består av 74 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

|                       | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter elbillading | 7 900            | 0                | 532              | 8 400            |
| Andre inntekter       | 0                | 0                | 470 948          | 0                |
| <b>Sum</b>            | <b>7 900</b>     | <b>0</b>         | <b>471 480</b>   | <b>8 400</b>     |

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

|                                           | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lønn                                      | 46 911           | 40 000           | 10 064           | 45 000           |
| Påløpte feriepenger                       | 6 708            | 4 800            | 1 208            | 5 400            |
| Arbeidsgiveravgift                        | 11 290           | 10 445           | 9 153            | 11 220           |
| Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger | 342              | 0                | 62               | 0                |
| Yrkesskadeforsikring                      | 457              | 405              | 437              | 405              |
| <b>Sum</b>                                | <b>65 709</b>    | <b>55 650</b>    | <b>20 922</b>    | <b>62 025</b>    |

Boligselskapet har ingen faste ansatte, kun en ansatt på timer som utfører forefallende arbeid og vaktmesterjenester. Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

|                                               | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 174 477          | 160 000          | 169 399          | 175 000          |
| <b>Sum</b>                                    | <b>174 477</b>   | <b>160 000</b>   | <b>169 399</b>   | <b>175 000</b>   |

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

### Note 5 - Revisjonshonorar

|            | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon   | 20 800           | 18 200           | 17 500           | 19 800           |
| <b>Sum</b> | <b>20 800</b>    | <b>18 200</b>    | <b>17 500</b>    | <b>19 800</b>    |

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulentjenester. Beløpet er inkl mva.

### Note 6 - Konsulentonorar

|                    | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Teknisk rådgivning | 70 925           | 56 825           | 155 925          | 106 825          |
| <b>Sum</b>         | <b>70 925</b>    | <b>56 825</b>    | <b>155 925</b>   | <b>106 825</b>   |

Bevar HMS årlig lisens kr 6 825. Teknisk rådgivning i forbindelse med drenering Bonord kr 11 600 Norkonsult kr 52 500.

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

|                                       | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Reparasjon og vedlikehold bygg        | 12 747           | 50 000           | 16 077           | 50 000           |
| Reparasjon og vedlikehold VVS         | 132 039          | 10 000           | 15 281           | 3 010 000        |
| Reparasjon og vedlikehold elektro     | 74 375           | 85 000           | 608              | 10 000           |
| Reparasjon og vedlikehold ventilasjon | 0                | 20 000           | 0                | 20 000           |
| <b>Sum</b>                            | <b>219 161</b>   | <b>165 000</b>   | <b>31 967</b>    | <b>3 090 000</b> |

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

|                                             | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Reparasjon og vedlikehold brannanlegg       | 3 806            | 17 000           | 13 797           | 20 000           |
| Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering | 0                | 0                | 2 436 497        | 10 000           |
| <b>Sum</b>                                  | <b>3 806</b>     | <b>17 000</b>    | <b>2 450 294</b> | <b>30 000</b>    |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

### Note 9 - Annet vedlikehold

|                                     | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Snøbrøyting og gressklipping        | 77 438           | 90 000           | 89 734           | 100 000          |
| Reparasjon og vedlikehold utstyr    | 8 285            | 350 000          | 0                | 10 000           |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 0                | 0                | 18 899           | 0                |
| Annet vedlikehold                   | 4 319            | 0                | 353              | 5 000            |
| <b>Sum</b>                          | <b>90 042</b>    | <b>440 000</b>   | <b>108 986</b>   | <b>115 000</b>   |

Annet vedlikehold er kostnader i forbindelse med dugnad.

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

|                                      | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Drifts- og serviceavtale brannanlegg | 60 647           | 35 000           | 25 830           | 52 000           |
| <b>Sum</b>                           | <b>60 647</b>    | <b>35 000</b>    | <b>25 830</b>    | <b>70 500</b>    |

### Note 11 - Forsikringskader

|                         | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kostnad forsikringskade | 20 000           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>              | <b>20 000</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Borettslaget har hatt to forsikringskader i 2022, egenandel kr 10 000 pr skadesak.

### Note 12 - Forsikring

|                   | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Forsikringspremie | 327 213          | 340 000          | 308 784          | 349 707          |
| <b>Sum</b>        | <b>327 213</b>   | <b>340 000</b>   | <b>308 784</b>   | <b>349 707</b>   |

### Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

|                              | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 692 528          | 665 000          | 581 837          | 741 000          |
| Eiendoms- og festeavgift     | 336 292          | 335 000          | 325 710          | 358 150          |
| <b>Sum</b>                   | <b>1 028 820</b> | <b>1 000 000</b> | <b>907 547</b>   | <b>1 099 150</b> |

### Note 14 - Energi og brensel

|                | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Strømkostnader | 30 956           | 40 000           | 38 725           | 40 000           |
| <b>Sum</b>     | <b>30 956</b>    | <b>40 000</b>    | <b>38 725</b>    | <b>40 000</b>    |

### Note 15 - Andre driftskostnader

|                                        | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renhold                                | 53 506           | 52 000           | 49 866           | 56 000           |
| Verktøy                                | 3 157            | 11 000           | 7 647            | 5 000            |
| Driftsmateriale                        | 1 004            | 0                | 360              | 0                |
| Datautstyr (hardware)                  | 0                | 0                | 899              | 0                |
| Kjøp/lisenser software                 | 1 199            | 0                | 0                | 1 700            |
| Kontorrekvisita                        | 0                | 3 000            | 2 063            | 3 000            |
| Kurs, reiser, møter                    | 0                | 0                | 0                | 4 500            |
| Elektronisk kommunikasjon              | 7 898            | 8 000            | 8 133            | 9 000            |
| Porto                                  | 210              | 0                | 0                | 500              |
| Drivstoff                              | 1 240            | 0                | 262              | 1 500            |
| Styrekostnader                         | 2 993            | 0                | 34               | 0                |
| Kostnader årsmøte-generalforsamling    | 2 058            | 0                | 3 482            | 5 500            |
| Bank og kortgebyrer                    | 1 288            | 1 200            | 1 171            | 2 000            |
| Omkostninger inkasso- og finansforetak | 438              | 0                | 0                | 0                |
| Kostnader for bomiljøtiltak            | 0                | 2 500            | 0                | 3 000            |
| Andre driftskostnader                  | 0                | 12 300           | 3 204            | 5 000            |
| <b>Sum</b>                             | <b>74 989</b>    | <b>90 000</b>    | <b>77 122</b>    | <b>96 700</b>    |

### Note 16 - Finansinntekter

|                     | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renteinntekter bank | 59 334           | 11 160           | 15 259           | 12 500           |
| <b>Sum</b>          | <b>59 334</b>    | <b>11 160</b>    | <b>15 259</b>    | <b>12 500</b>    |

### Note 17 - Finanskostnader

|                                    | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2023 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Rentekostnad (finansinstitusjoner) | 397 769          | 311 899          | 210 066          | 654 602          |
| Annen finanskostnad                | 0                | 200              | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                         | <b>397 769</b>   | <b>312 099</b>   | <b>210 066</b>   | <b>654 602</b>   |

## Note 18 - Bygninger

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Kostpris 1975 inkl tomt                   | 4 321 989        |
| Påkostning 1995                           | 42 435           |
| Miljøstasjon, 1998/1999                   | 442 420          |
| Påkostning 2001                           | 999 900          |
| Fellesanlegg uteareal 2001-2003           | 233 907          |
| Påkostning 2004                           | 331 440          |
| Arrondering ved søppelhus, 2007           | 9 775            |
| Handicapdør 2012                          | 31 025           |
| Brannalarmanlegg 2012-2013                | 516 877          |
| Rekkverk 2014                             | 56 000           |
| Parkeringsplass/veier 2019                | 127 713          |
| Elbil-lading infrastruktur - tilgang 2021 | 548 951          |
| Parkeringsplass/veier- tilgang 2021       | 242 166          |
| Rekkverk til trapp - tilgang 2021         | 20 625           |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>           | <b>7 925 223</b> |

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Det finnes ikke opplysninger om anskaffelsespris for tomten.

Omsetning av andelsleiligheter 2022:

|                        | Salgspris ekskl. fellsgjeld | Salgspris inkl. fellsgjeld |
|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 stk 2-roms leilighet | 1 950 000                   | 2 102 700                  |
| 3 stk 4-roms leilighet | 2 241 666                   | 2 469 376                  |
| Tidligere barnehage    | 2 675 000                   | 2 922 369                  |

## Note 19 - Andre driftsmidler

|                                      | Gressklipper | Snøfreser |
|--------------------------------------|--------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 19 813       | 31 062    |
| Årets tilgang :                      | 0            | 0         |
| Årets avgang :                       | 0            | 0         |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 19 813       | 31 062    |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 19 813       | 25 367    |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0            | 0         |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 0            | 5 695     |
| Årets avskrivninger :                | 1 322        | 3 106     |
| Anskaffelsesår :                     | 2012         | 2014      |
| Antatt levetid i år :                | 10           | 10        |

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

## Note 20 - Egenkapital

|                                   | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital              | 7 400             | 7 400             |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01.   | -5 330 515        | -5 018 263        |
| Årets endringer i egenkapital     | 1 286 837         | -312 252          |
| <b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b> | <b>-4 036 279</b> | <b>-5 323 115</b> |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være vesentlig høyere enn bokført egenkapital. Borettslaget har disponible midler kr 4 126 639 og har ikke problemer med å betale sine forpliktelser.

## Note 21 - Borettsinnskudd

|                 | 2022      | 2021             |
|-----------------|-----------|------------------|
| Borettsinnskudd | 1 480 000 | 1 480 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>22</b> | <b>1 480 000</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 22 - Pantestillelser

|                                     | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret med pant 31.12 | 16 389 537 | 17 387 700 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12   | 7 925 223  | 7 925 223  |

## Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på bokført gjeld og lånesaldo til bank.

| <b>Kreditor:</b>        | <b>DnB Bank ASA</b>       | <b>DnB Bank ASA</b>                 | <b>DnB Bank ASA</b>       |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| Formål:                 | Rørfornyng                | Refinansiering lån samt vedlikehold | vedlikehold               |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>2019116320</b>         | <b>33530</b>                        | <b>82105705987</b>        |
| Lånetype:               | Annuitet                  | Annuitet                            | Annuitet                  |
| Opptaksår:              | 2019                      | 2019                                | 2014                      |
| Rentesats:              | 4.07 %                    | 4.07 %                              | 4.07 %                    |
| Betingelser:            | Flytende 365/366 over 360 | Flytende 365/366 over 360           | Flytende 365/366 over 360 |
| Beregnet innfridd:      | 30.06.2049                | 30.06.2031                          | 30.09.2029                |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 10 000 000                | 4 400 000                           | 5 350 000                 |
| Lånesaldo 01.01:        | 9 369 351                 | 3 562 610                           | 2 975 739                 |
| Avdrag i perioden:      | 279 942                   | 352 574                             | 365 646                   |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>9 089 409</b>          | <b>3 210 035</b>                    | <b>2 610 093</b>          |

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

|                                                                   | <b>Ant. andeler</b> | <b>Andel gjeld 31.12</b> | <b>Sum fellesgjeld</b> |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 2019116320  | 1                   | 142 841                  | 142 841                |
|                                                                   | 50                  | 130 797                  | 6 539 850              |
|                                                                   | 10                  | 123 570                  | 1 235 700              |
|                                                                   | 8                   | 91 052                   | 728 416                |
|                                                                   | 5                   | 88 523                   | 442 615                |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 33530       | 1                   | 50 446                   | 50 446                 |
|                                                                   | 50                  | 46 192                   | 2 309 600              |
|                                                                   | 10                  | 43 640                   | 436 400                |
|                                                                   | 8                   | 32 156                   | 257 248                |
|                                                                   | 5                   | 31 263                   | 156 315                |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 82105705987 | 1                   | 41 018                   | 41 018                 |
|                                                                   | 50                  | 37 559                   | 1 877 950              |
|                                                                   | 10                  | 35 484                   | 354 840                |
|                                                                   | 8                   | 26 146                   | 209 168                |
|                                                                   | 5                   | 25 420                   | 127 100                |



# Storholtan borettslag

## Valgkomiteens innstilling

Generalforsamling 04.05.23

| Verv          | Navn                   | Status       | År   |
|---------------|------------------------|--------------|------|
| Styreleder    | Kari Olufsen Yttergård | Velges for   | 2 år |
| Styremedlem   | Steve Arntsen          | Ikke på valg |      |
| Styremedlem   | Marte Morell Aasjord   | Ikke på valg |      |
| Styremedlem   | Jan Lindgren           | Ikke på valg |      |
| Styremedlem   | Erlend Andreassen      | Velges for   | 2 år |
|               |                        |              |      |
| 1.Varamedlem  | Kjell Arne Mikkelsen   | Velges for   | 1 år |
| 2. Varamedlem | Vibeke Arnesen         | Velges for   | 1 år |
| 3. Varamedlem | Jorunn Trane           | Velges for   | 1 år |

**Kandidater til verv er forespurt og har takket JA.**

Valgkomiteen fortsetter hvis ikke generalforsamlingen ønsker noe annet.

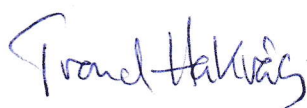
Valgkomiteen har bestått av:

Trond Hakvåg (Leder)

Renate Dreyer

Tom Robin Pedersen

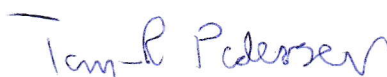
Harstad 29.03.23



Trond Hakvåg



Renate Dreyer



Tom Robin Pedersen

# **Svein M. Gregussen**

STATSAUTORISERT REVISOR  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Storholtan Borettslag AL  
9404 Harstad

Besøksadr.:  
Rundhågen 6  
9409 HARSTAD

Boks 3164  
9498 HARSTAD

Telefon: 900 74241  
Telefon privat: 770 93559

Nordea Bank: 6437.05.10545  
Org.nr.: NO 962 530 591 MVA

## **UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

### ***Konklusjon***

Jeg har revidert årsregnskapet for Storholtan Borettslag AL som viser et overskudd på kr. 1.286.837. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022 og resultatregnskap, og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31.12.2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### ***Andre forhold***

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### ***Grunnlag for konklusjonen***

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### ***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.

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.

Storholtan Borettslag AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Side 2

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Mitt 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 min 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Harstad, den 26. april 2023



Svein Gregussen

Statsautorisert revisor

# FULLMAKT

Undertegnede gir herved.....

fullmakt etter lov om borettslag § 7-3 til å møte og avgi stemme  
på mine vegne på generalforsamlingen i  
Storholtan borettslag den 04.05.2023.

Harstad, ..... 2023

.....  
Andelseiers underskrift

leilighet nr..... oppgang nr.....

Andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett.  
Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.