

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet St. Olav.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2022, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Tirsdag 18.04.2023, kl. 18:00

Clarion Hotel Stavanger, Arne Rettedals gate 14

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2022

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring - Vedlikehold av takterrasser

6 Helheltlig totalmodernisering av fellesområder i U2 og U3

7 Vedlikehold ringesystem

8 Valg

8.1 Valg av 3 styremedlem for 2 år

Etter årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte hvor representant fra næring vil gjennomgå planene for videreutvikling av St Olav.

Styret
Sameiet St. Olav

2. Årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2022. De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 400 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring - Vedlikehold av takterrasser

Enkelte seksjonseiere har fått etablert takterrasse i tilknytning til sine leiligheter. Ved etablering av takterrassene har seksjonseierne akseptert et eget reglement for godkjenning og bruk av fellestak til terrasse/veranda. Som vilkår for å få etablere takterrassen har seksjonseier blant annet påtatt seg vedlikeholdsplikten for denne, som det fremgår i reglementets punkt 8. Styret foreslår at denne særskilte vedlikeholdsplikten tas inn i sameiets vedtekter, slik at reguleringen av vedlikeholdsansvar etter vedtektene er riktig.

Den foreslåtte teksten gir seksjonseiere som har etablert takterrasser det samme ansvaret for vedlikehold som fremgår av reglementet som ble godtatt ved etableringen.

Forslag til vedtak: Det tas inn et nytt avsnitt under vedtektenes punkt 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt lydende:

Seksjonseierne som har fått etablert terrasse på fellestak, er ansvarlige for vedlikehold av denne. Seksjonseier bærer ansvaret for lekkasjer eller andre problemer som måtte oppstå som en sannsynlig følge av etablering og/eller bruk av terrassen.

6. Helhetlig totalmodernisering av fellesområder i U2 og U3

Saksmelder Roar Holstad

Hele St.Olav-kvartalet får i tiden fremover et løft i form av blant annet Katedralen og det er på tide med en helhetlig totalmodernisering av interiøret i U2 og U3., inkludert og inngangspartier til heiser og trappehus. Nye overflater og farge på vegger og ny himling (spiletak?) med tidsriktig belysning.

Dette vil heve verdien på boenhetene til samtlige beboere, skape økt trivsel og gjøre at St.Olav fremstår attraktivt. I dag fremstår fellesområdene i byggene våre som daterte. Her kan det ses til hvordan andre moderne eksklusive leilighetsbygg i umiddelbar nærhet har løst dette. Eksempelvis Ledaal Park og Bykronen.

Forslag til vedtak: Innhenting av tilbud fra interiørarkitekter i henhold til sameiets prosess for slik aktivitet.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og vil innhente tilbud fra interiørarkitekter og vil se det i sammenheng med andre fremtidige prosjekter. Dersom ønsket tiltak går utenfor vanlig forvaltning vil styret ta opp saken i nytt årsmøte.

7. Vedlikehold ringesystem

Saksmelder Øyvind C. Stangeland

For en tid siden ble det installert et nytt ringesystem i St. Olavs gt. 7.

Da det nye systemet fra Defigo ble installert, sluttet de private dørklokkene utenfor inngangsdørene til leilighetene å virke. Dermed var det ikke mulig å ringe på når man sto utenfor leilighetene. Hver leilighet har selv vært nødt til å kjøpe og montere egen dørklokke.

I Norge er det standard at det er dørklokke til alle leilighetene. Den tilhører bygningen og er ikke noe som hver leilighet må kjøpe selv.

Styret i sameiet i St. Olav har valgt å fjerne ringeklokkene fra sameiets ansvar. Det har ikke Styret fått fullmakt til å gjøre. En slik sak må behandles på et formelt Sameiermøte.

Forslag til vedtak: Forslag 1: Det er Sameiet sitt ansvar at det er ringeklokke til hver leilighet.

Forslag 2: Sameiet kompenserer hver leilighet i St. Olavs gt. 7 med NOK 500 for anskaffelse og montering av privat ringeklokke.

Styrets innstilling: Forslag 1: Det er ikke konkrete krav til ringeklokke til den enkelte bolig. Sameiet har installert et ringesystem som gir adgang til hver boenhet. Styret oppfordrer til at det stemmes mot forslaget.

Forslag 2: Styret informerte på beboermøtet etter forrige årsmøte at ringeapparatet inn til den enkelte leilighet ikke ville fungere ved installasjon av Defigo adgangssystem. Den enkelte boenhet måtte derfor installere og bekoste et internt ringeapparat. Kostnaden for dette, avhengig av løsning, ble indikert til kr 200-300. Skulle sameiet bekoste dette, vil det medføre at kostnaden måtte hentes inn gjennom økte felleskostnader. Styret oppfordrer derfor til at det stemmes mot forslaget.

8. Valg

Valgkomitèen har i møter og etter samtaler med aktuelle kandidater, vedtatt å fremme vedlagte forslag til styre for 2023.

Mvh fra valgkomitèen

Kari Helliesen

Tor Bolme

Per Inge Wathne

8.1 Valg av 3 styremedlem for 2 år

Styrets sammensetning i dag:

Egil Thomsen - ikke på valg

Helen Færøy - ikke på valg

Trygve Jacobsen - ikke på valg

Gaute Kommedal - valgt for 2021-2023

Christian Tønnesvold - valgt for 2021-2023

Tony Helles - valgt for 2021-2023

Varamedlemmer:

Frode Berg - ikke på valg

Reidar Kleiven - ikke på valg

Marianne Dybdahl - ikke på valg

Forslag til vedtak: Gaute Kommedal, Christian Tønnesvold og Tony Helles gjenvelges for perioden 2023-2025

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<u>Inntekter</u>				
Salgsinntekter eksternt		105 710	95 790	84 000
Innbetalt felleskostnader		5 299 200	5 299 200	5 299 200
Innbetalt felleskostnader næring		3 171 264	3 171 264	3 171 264
Leieinntekt garasje		1 500 000	1 500 000	1 500 000
Tillegg felleskostnader		1 071 192	0	1 195 400
Leieinntekter fra antenner		20 224	20 224	20 100
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		613 800	613 800	849 425
Andre driftsinntekter	1	3 278 781	2 410 876	0
Lading el-bil		94 899	7 180	0
Sum inntekter		15 155 070	13 118 334	12 119 389
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	2 149 611	2 030 759	2 177 603
Avskrivninger	6	137 558	213 902	0
Forretningsførerhonorar		570 445	554 376	570 500
Tilleggstjenester forretningsfører		64 405	71 811	70 000
Revisjonshonorar	3	6 335	38 152	18 000
Drift og vedlikehold	4	3 511 409	2 803 108	2 751 200
TV og/eller internett		582 010	798 665	849 425
Renovering		0	0	4 412 000
Forsikringer		810 185	742 690	797 000
Kommunale avgifter		2 113 556	2 162 971	2 258 400
Energi/strøm		3 776 093	1 856 783	4 200 000
Administrasjonskostnader		85 075	251 043	141 000
Sum kostnader		13 806 683	11 524 259	18 245 128
Driftsresultat		1 348 387	1 594 075	-6 125 739
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		218 474	39 052	150 000
Kundeutbytte		4 000	0	0
Netto finanskostnader		-222 474	-39 052	-150 000
Resultat	5	1 570 861	1 633 127	-5 975 739

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	6 730	142 011
Finansielle anleggsmidler			
Innskudd vaktmesterbolig		177 051	179 328
Sum anleggsmidler		183 780	321 339
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		101 952	7 333
Forskuddsbetalte kostnader		1 007 865	933 186
Andre fordringer		19 636	32 435
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		16 068 872	13 835 168
Sum omløpsmidler		17 198 324	14 808 121
SUM EIENDELER		17 382 104	15 129 460

595 Sameiet St. Olav

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		13 456 052	11 985 191
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		1 505 526	1 405 526
Sum egenkapital	7	14 961 578	13 390 717
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 471	5 726
Innbetalt strøm		0	9 200
Gjeld til forretningsfører		10 438	7 188
Leverandørgjeld		1 964 722	1 356 792
Skyldig off. avgifter		136 304	142 145
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		172 978	163 839
Annen kortsiktig gjeld		59 065	53 853
Sum kortsiktig gjeld		2 345 977	1 738 743
Sum gjeld		2 345 977	1 738 743
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 307 554	15 129 460

Stavanger 31.12.22
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Egil Thomsen
Styreleder

Christian Tønnevold
Styremedlem

Helen Færøy
Styremedlem

Gaute Kommedal
Styremedlem

Trygve Jacobsen
Styremedlem

Tony Kai Rafael Helles
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Eiendomsskatt for 2022 er bokført under tillegg fellesutgifter	0	949 726
Refusjon advokatutgifter fra Knud Holms gate Utbygging AS	0	218 750
Utfakturert Knud Holmsgate utbygging AS	3 278 781	1 242 400
	3 278 781	2 410 876

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Lønn, feriepenger	1 363 921	1 371 258
Styrehonorar	350 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	270 032	255 363
Pensjonskostnader	150 943	141 942
Andre ytelser	14 715	12 195
Sum personalkostnader	2 149 611	2 030 759

Det er to ansatte i sameiet, S/E St. Olav kommer inn under OTP-Ordningen. Selskapet har egen innskuddspensjon som tilfredstiller lovens krav.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6300 Leie lokale og felleskostnader	22 246	20 635
6360 Renhold	732 915	703 832
6500 Verktøy	3 549	16 294
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	13 412	7 097
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 451 533	735 800
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	36 579	81 250
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 703	54 630
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	39 747	18 803
6730 Honorar for teknisk rådgivning	55 048	15 116
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	1 078 802	1 079 128
6900 Elektronisk kommunikasjon	18 551	28 443
7090 Annen kostnad transportmidler	26 326	42 080
Sum	3 511 409	2 803 108

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	1 570 861	1 633 127
Tilbakeføring av avskrivning	137 558	213 902
Endring disponible midler	1 708 419	1 847 029
Omløpsmidler	17 198 324	14 808 121
Kortsiktig gjeld	2 345 977	1 738 743
Disponible midler	14 852 347	13 069 378

Note 6 - Varige driftsmidler

	Stillas	Fontene	Fasadeheis	Parkerings anlegg	Lysstyring Frostsikring	Dørautomatikk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 250	112 500	1 625 500	114 136	279 334	164 028
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2011	2000	2002	1996	1995
Antatt levetid i år :	5	5	20	10	10	10

	Belysning P-Hus	Kubota B2530 Traktor	Boss komprimator	Bil og Tilhenger	Bygnings inventar	Antenneanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 242	270 500	162 746	89 065	828 794	651 427
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	1995	2007	2005	2005	2003	2000
Antatt levetid i år :	10	5	5	3	5	10

	Ventilasjonsanl	Oppl. for Zaptec ladesystem	Vaktmester seksjon 193	Volkswagen Caddy
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 308 750	403 750	227 556	149 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 308 750	403 750	227 556	149 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 308 750	397 020	50 505	149 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	6 730	177 051	0
Årets avskrivninger :	54 531	80 750	2 277	0
Anskaffelsesår :	2012	2018	2000	2015
Antatt levetid i år :	10	5	100	5

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.22	Årets resultat	Fordeling fond	Regnskap 31.12.21
Sameiekapital, bolig	12 126 605	2 650 973	1 525 327	7 950 305
Sameiekapital, næring	-299 264	-1 516 924	391 109	826 551
Sameiekapital, parkering	1 628 709	336 812	39 111	1 252 786
Ikke fordelt fond- fordelt i 2022	0	0	-1 955 547	1 955 547
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond bolig	1 505 526	100 000		1 405 526

Note 7 - Egenkapital

14 961 576	1 570 861	0	13 390 717
------------	-----------	---	------------

Mellomregning med sameierene.

Avdelingsregnskap

	Bolig	Næring	Parkering	Totalt
Inntekter				
Salgsinntekter eksternt	52 855	42 284	10 571	105 710
Innbetalt felleskostnader	5 299 200	0	0	5 299 200
Innbetalt felleskostnader næring	0	3 171 264	0	3 171 264
Leieinntekt garasje	21 028	16 822	1 462 151	1 500 000
Tillegg felleskostnader	796 368	156 432	118 392	1 071 192
Leieinntekter fra antenner	6 743	6 741	6 741	20 224
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	613 800	0	0	613 800
Andre driftsinntekter	2 557 449	655 756	65 576	3 278 781
Lading el-bil	32 266	59 786	2 847	94 899
Sum inntekter	9 379 708	4 109 085	1 666 277	15 155 070
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1 081 417	816 375	251 819	2 149 611
Avskrivninger	81 888	55 442	228	137 558
Forretningsførerhonorar	285 223	171 134	114 089	570 445
Tilleggstjenester forretningsfører	25 232	17 871	21 302	64 405
Revisjonshonorar	3 168	1 901	1 267	6 335
Drift og vedlikehold	2 187 083	775 246	549 080	3 511 409
TV og/eller internett	582 010	0	0	582 010
Forsikringer	372 807	299 937	137 441	810 185
Kommunale avgifter	1 386 824	598 817	127 915	2 113 556
Energi/strøm	748 293	2 890 173	137 628	3 776 093
Administrasjonskostnader	55 571	19 344	10 161	85 075
Sum kostnader	6 809 515	5 646 239	1 350 929	13 806 683
Driftsresultat	2 570 193	-1 537 154	315 348	1 348 387
Finansielle poster				
Renteinntekter	177 530	19 867	21 078	218 474
Kundeutbytte	3 251	364	386	4 000
Netto finanskostnader	-180 780	-20 230	-21 463	-222 474
Resultat	2 750 973	-1 516 924	336 812	1 570 861

Resultat og balanse med noter for Sameiet St. Olav.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet St. Olav

Styreleder	Egil Thomsen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Helen Færøy (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Tony Kai Rafael Helles (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Christian Tønnevold (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Gaute Kommedal (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Trygve Jacobsen (sign.)	15.03.2023



Til årsmøtet i Sameiet St Olav

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet St Olav som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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

Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 29. mars 2023
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-29 18:15:30 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Sameiet St. Olav

Sameiet St. Olav ligger i Stavanger kommune og består av 164 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 971339071.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Egil Thomsen
Styresekretær, Morten Hovland Haaland
Styremedlem, Trygve Jacobsen
Styremedlem, Tony Kai Rafael Helles
Styremedlem, Helen Færøy
Styremedlem, Gaute Kommedal
Styremedlem, Christian Tønnevold
Varamedlem, Frode Berg
Varamedlem, Reidar Kleiven
Varamedlem, Marianne Dybdahl

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 62 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg til styremøtene har det vært kommunikasjon mellom styrets medlemmer for håndtering av løpende saker. Det har i tillegg vært møter med Utbygger og Stavanger kommune.

Styret inngikk i 2021 avtale med Altibox for leveranse av TV- og internettpakke til sameiet. Innkjørfasen av leveransene av TV signaler svarte dessverre ikke til forventningene. Altibox iverksatte en rekke tiltak som skulle forbedre forholdene. Dette tok lang tid og forårsaket stor frustrasjon og misnøye blant beboerne. Situasjonen medførte også merarbeid for sameiets vaktmestre. Det gikk nærmere et halvt år innen forholdene ble forbedret på en tilfredsstillende måte. Styret uttrykte stor bekymring overfor Altibox over denne situasjonen. Styreleder fremforhandlet, i tråd med fullmakt fra styret, en kompensasjon fra Altibox tilsvarende 3 mnd. abonnement. Inklusive kompensasjon for bortfall av TV 2, ble rammen i størrelsesorden kr 250.000. Dette beløpet besluttet styret å anvende slik at det ikke ble foretatt en økning i fellesutgiftene for TV og internettpakken i 2022.

Styreleder har, iht. fullmakt, vært i langdryge forhandlinger med Base Property / Knud Holms gate Utbygging vedr. kompensasjon i forbindelse med utvidet HC-rampe, luftutkast og rømningsvei gjennom støttemuren til nedkjøringen til parkeringsanlegget i Knud Holms. Det er inngått avtale om kompensasjon på 2, 85 mill. i denne forbindelse.

Situasjon hvor Stavanger kommune i mars 2021 overførte et areal, som omfatter nedkjøringen til parkeringsanlegget i Knud Holms gate, til kommunene, er fremdeles ikke avklart. Styret har påklaget denne overføringen til Kartverket. Kartverket har avvist klagen fra sameiet med begrunnelse hvor de ikke finner saken tilstrekkelig avklart til å kunne foreta retting.

Utbyggingen i Knud Holms gate har medført vedvarende og meget sjenerende støy samt at lyskastere på bygget har vært til sjenanse for beboerne. I denne forbindelse har styret hatt kommunikasjon med både Utbygger og Miljørettet helsevern for å påklage forholdene.

Styret har brukt tid på å finne frem til en fordelingsnøkkel for fordeling av kompensasjonene, som iht. inngåtte avtaler, forventes innbetalt til sameiet i forbindelse med utbyggingen i Knud Holms gate 8. Styret falt ned på en fordelingsnøkkel basert på antall seksjoner i bolig, næring og parkering. Den samlede kompensasjonen blir således fordelt med 78 % på bolig, 20 % på næring og 2% på parkering. Den totale kompensasjonen forventes å bli i størrelsesorden 12-13 mill., forutsatt gjennomføring av inngåtte avtaler og forventet fremdrift av prosjektet. Beløpene avsettes til vedlikeholdsfond for bolig, næring og parkering.

Boligdelen står foran store investeringer i oppgradering av heiser og glassbyggfasader. Tilførselen til vedlikeholdsfondet vil således være til stor hjelp for boligdelen. Næring har store og meget spennende planer for oppgradering av næringslokalene. Disse forventes gjennomført i løpet av 2024.

Styret inngikk høsten 2022 en avtale med Shindler for oppgradering av heisene i sameiet. Første del av oppgraderingen vil bli foretatt på de 2 heisene i A-Blokken. Det er forventet oppstart hhv. 08.05 og 11.09.23. Under dette arbeidet vil kun en av heisene være i drift. Varighet av oppgraderingen er forventet å ta 6-8 uker per heis. Styrets plan er å oppgradere heisene i Blokk B og C i løpet av sommeren og høsten 2024. De resterende heisene vil bli oppgradert fortløpende etter dette. Kostnadene med oppgraderingen av heisene er betydelige. Pristilbudet fra Schindler på de 2 heisene i A-Blokken var på nær 3 mill. Styreleder oppnådde gjennom forhandlinger å redusere prisen for disse med ca. 300.000.

Representanter fra styret har hatt flere møter med utbygger og Stavanger kommune i forbindelse med utarbeidelse av planene for parken. Styret har kommet med flere viktige innspill på utformingen av parken.

Styret kontaktet Kverneland Energi AS for evaluering av mulighetene for installasjon av solcellepaneler på takene i sameiet. Konklusjonen var at takene i sameiet ikke var egnet til installasjon av solceller og en slik installasjon ikke ville være regningsssvarende, selv med gjeldende strømpriser.

I tillegg til de ovenstående sakene, har styret arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Trafikksituasjonen rundt St. Olavskvartalet.
- Byggesaker i St. Olavskvartalet.
- Gjennomgang av oppdatert vedlikeholdsplan.
- Diverse saker i forbindelse med lekkasjer.
- Installering av Defigo callinganlegg i A-Blokken
- Avtale med Schindler om oppgradering av heiser.
- Møblering av inngangspartiene i boligseksjonene.
- Budsjett 2022.
- Forberedelse til årsmøtet.

Styrets planer fremover

- Styret vil fortsatt ha fokus på byggesaker i området.
- Fortløpende oppfølging av planene vedr. trafikksituasjonen rundt St. Olavskvartalet.
- Installasjon av Defigo callinganlegg i de resterende byggene.
- Oppgradering av bolig og næringsarealene i St. Olav.
- Fokus på løpende vedlikehold.

Forsikringsavtale

Sameiet St. Olav er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562782.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2023.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2023

.....
(seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.