



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 572 494
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JOHANNESENLØKKA AL
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
Fredvang
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 991 803	1 893 145
Sum inntekter		1 991 803	1 893 145
Kostnader			
Lønnskostnad		129 285	107 228
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 687	7 846
Annen driftskostnad		1 389 852	1 156 680
Sum kostnader		1 578 824	1 271 755
Driftsresultat		412 979	621 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		591	1 198
Sum finansinntekter		591	1 198
Annen finanskostnad		122 576	157 403
Sum finanskostnader		122 576	157 403
Netto finans		-121 985	-156 205
Ordinært resultat før skattekostnad		290 994	465 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		290 994	465 186
Årsresultat		290 994	465 186
Totalresultat		290 994	465 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 994	465 186
Sum overføringer og disponeringer		290 994	465 186



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 978 123	3 978 123
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 692 231	2 714 043
Sum varige driftsmidler		6 670 354	6 692 166
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 670 354	6 692 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		47 082	47 821
Sum fordringer		47 082	47 821
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		372 673	451 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		372 673	451 382
Sum omløpsmidler		419 755	499 203
SUM EIENDELER		7 090 109	7 191 369

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		362 886	71 892
Sum opptjent egenkapital		362 886	71 892
Sum egenkapital		366 486	75 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 282 932	6 614 977
Øvrig langsiktig gjeld		400 391	400 391
Sum annen langsiktig gjeld		6 683 323	7 015 368
Sum langsiktig gjeld		6 683 323	7 015 368
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		563	503
Leverandørgjeld			81 647
Skyldige offentlige avgifter		2 456	2 492
Annen kortsiktig gjeld		37 281	15 867
Sum kortsiktig gjeld		40 300	100 509
Sum gjeld		6 723 623	7 115 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 090 109	7 191 369



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 342978

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 572 494
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JOHANNESENLØKKA AL
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
Fredvang
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 953 572 494
BORETTSLAGET JOHANNESENLØKKA AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 991 803	1 893 145
Sum inntekter		1 991 803	1 893 145
Kostnader			
Lønnskostnad		129 285	107 228
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 687	7 846
Annen driftskostnad		1 389 852	1 156 680
Sum kostnader		1 578 824	1 271 755
Driftsresultat		412 979	621 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		591	1 198
Sum finansinntekter		591	1 198
Annen finanskostnad		122 576	157 403
Sum finanskostnader		122 576	157 403
Netto finans		-121 985	-156 205
Ordinært resultat før skattekostnad		290 994	465 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		290 994	465 186
Årsresultat		290 994	465 186
Totalresultat		290 994	465 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 994	465 186
Sum overføringer og disponeringer		290 994	465 186



Organisasjonsnr: 953 572 494
BORETTSLAGET JOHANNESENLØKKA AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 978 123	3 978 123
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 692 231	2 714 043
Sum varige driftsmidler		6 670 354	6 692 166
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 670 354	6 692 166
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		47 082	47 821
Sum fordringer		47 082	47 821
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		372 673	451 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		372 673	451 382
Sum omløpsmidler		419 755	499 203
SUM EIENDELER		7 090 109	7 191 369
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	362 886	71 892
Sum opptjent egenkapital	362 886	71 892
Sum egenkapital	366 486	75 492
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 282 932	6 614 977
Øvrig langsiktig gjeld	400 391	400 391
Sum annen langsiktig gjeld	6 683 323	7 015 368
Sum langsiktig gjeld	6 683 323	7 015 368
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	563	503
Leverandørgjeld		81 647
Skyldige offentlige avgifter	2 456	2 492
Annen kortsiktig gjeld	37 281	15 867
Sum kortsiktig gjeld	40 300	100 509
Sum gjeld	6 723 623	7 115 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 090 109	7 191 369



Organisasjonsnr: 953 572 494
BORETTSLAGET JOHANNESENLØKKA AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

4838 Borettslaget Johannessenløkka AL





Til andelseierne i Borettslaget Johannessenløkka AL

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3 mai 2022 kl. 18.00 på Scandic.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Borettslaget Johannessenløkka AL 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 Borettslaget Johannessenløkka AL
avholdes tirsdag 3 mai 2022 kl. 18.00 på Scandic.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 17.03.2022

Styret i Borettslaget Johannessenløkka AL

Inger Lise Andreassen /s/ Anne Kristin Larsen /s/ Martine Andersen /s/

Marthe Pettersen /s/ Elisabeth Rugsveen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Lise Andreassen	Disenvegen 5 B
Styremedlem/sekretær	Anne Kristin Larsen	Disenvegen 2 B
Styremedlem	Martine Andersen	Disenvegen 5 A
Styremedlem	Marthe Pettersen	Disenvegen 5 A
Styremedlem	Elisabeth Rugsveen	Disenvegen 3 B
Varamedlem	Heidi Samantha Badham	Disenvegen 2 A
Varamedlem	Petter Høyer	Disenvegen 2 A
Varamedlem	Marie Johansen	Disenvegen 3 B
Varamedlem	Lars Løklie Rek Dahl	Disenvegen 3 B

Valgkomiteen

Elisabeth Rugsveen Disenvegen 3 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 5 kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Johannessenløkka AL

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Borettslaget Johannessenløkka AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953572494, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

1 1505 2577

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

Borettslaget Johannessenløkka AL har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Corona-nedstengningen påvirket også styrets arbeid i 2021. E-mail og nettmøter ble benyttet også i fjor. Diskusjoner pr e-mail fungerer bra når vi bruker «svar-alle»-tasten. Alt vi er blitt enige om, er selvfølgelig blitt protokollført.

Fjorårets generalforsamling ble også i fjor spesiell med bare elektronisk godkjenning av regnskap og valg. Ekstraordinær generalforsamling med valg fordi to styremedlemmer flyttet fra borettslaget, måtte også gjennomføres elektronisk.

I år skal vi endelig møtes igjen. Styret er glad for at så mange har meldt seg interessert i å bli med å spise middag sammen med oss etter generalforsamlingen.

1. **Garasjene** – det ble etter fast avtale gjennomført service på garasjene i fjor. Igland garasjene står for servicen. Rapporten etter runden viste at det var nødvendig med vask av garasjene. Hamar Renhold gjennomførte den jobben til kr 29 500. Vasken avslørte behov for maling. Olafsen, Åkermalerservice fikk jobben som ble raskt gjennomført til kr 140 000.
2. **El-biler** – behovet for el-billadere har ikke økt. Pr dags dato er det tre andelseiere som har hentet ut ladebrikker.
3. **EKKO** – styret måtte mase litt for å få EKKO til å fjerne ugress mellom hellene og til å klippe hekker. Det kan ha sammenheng med at han som har hatt mest med oss å gjøre, har sluttet. Vi følger tettere opp til sommeren.
4. **Håndkassa** – det ble for dyrt å opprettholde håndkassa. Styret må se om vi kan finne en ny ordning slik at vi fortsatt kan dekke blomster til blomsterbedene.
5. **Reparasjon av trapper / asfaltering foran Disenveien 3** – Styret måtte reklamere på reparasjonen på trappa foran 3B da steiner løsnet, og gelenderet ble ustødig. Den jobben ble raskt utført. Asfaltering er fortsatt ikke utført til tross for at styret har bedt om det gjentatte ganger både ifjor og i år.



6. **Årlig kontroll av brannvarslere i fellesanlegg** ble foretatt i februar. Alt vel.
7. **Ad reguleringssak Cirkel-K og kommunen:** Styret ble innkalt til dialogmøte i Rådhuset 08.mars 2021. Leder og nestleder har deltatt på nettmøte med Cirkel-K og kommunen nå i mars. Etter møtet i 08.mars valgte styret å be om advokathjelp til å utforme et brev til kommunen. Advokaten skrev også høringsuttalelsen fra styret med frist januar 2022. Hun deltok også i nettmøtet i mars 2022. Det er ikke billig å ha advokat, men det er nødvendig i denne saken.

Ifølge forslaget til ny reguleringsplan skal våre garasjer ved Disenveien 3 og 5 rives og parkeringsplassene der slettes. Området er tenkt å inngå i et felles grøntareal. Molokene skal graves opp, og vi skal ha felles anlegg med de nye blokkene på parkeringsplassen rett nedenfor gjerdet. Økonomien i dette har vi ikke kjennskap til ennå. Info kommer enten på generalforsamlingen eller på en ekstraordinær generalforsamling senere.

Felleskostnadene for 2022 ble beholdt som de var. Renteøkninger og økte strømgifter betyr at vi sannsynligvis må øke felleskostnadene neste år.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.991.803,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.578.824,-.

Resultat

Årets resultat på kr 290.994,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 379.455,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230.000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 583.000,- til kommunale avgifter i 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 94 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Johannessenløkka AL.

Lån

Borettslaget Johannessenløkka AL har to lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er justert med 3% fra 1.1.2022

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Johannesenløkka AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Johannesenløkka AL som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 21. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien

Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET JOHANNESSENLØKKA AL ORG.NR. 953 572 494, KUNDENR. 4838

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		398 694	394 272	398 694	379 455
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		290 994	465 186	376 800	356 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	59 687	7 846	0	0
Fradrag for aktivering av anl.midl.	14	-37 875	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-332 045	-327 422	-309 000	-310 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-19 239	145 610	67 800	46 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		379 455	539 882	466 494	425 455

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	419 755	499 203
Kortsiktig gjeld	-40 300	-100 509
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	379 455	398 694



BORETTSLAGET JOHANNESSENLØKKA AL ORG.NR. 953 572 494, KUNDENR. 4838

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 975 736	1 891 392	1 994 000	1 994 000
Ladepunkt		7 317	0	0	0
Andre inntekter	3	8 750	1 753	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 991 803	1 893 145	1 994 000	1 994 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 785	-43 528	-43 400	-45 000
Styrehonorar	5	-82 500	-63 700	-65 000	-65 000
Avskrivninger	14	-59 687	-7 846	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 400	-5 300	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-108 795	-106 140	-108 800	-111 500
Konsulenthonorar	7	-11 609	-5 051	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-255 248	-158 198	-310 000	-230 000
Forsikringer		-94 228	-90 911	-94 000	-94 000
Kommunale avgifter	9	-566 331	-491 279	-497 000	-583 000
Energi/fyring		-68 242	-32 756	-35 000	-48 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 265	-152 024	-155 000	-172 000
Andre driftskostnader	10	-115 734	-115 022	-179 000	-159 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 578 824	-1 271 755	-1 498 200	-1 519 000
DRIFTSRESULTAT		412 979	621 390	495 800	475 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	591	1 198	0	0
Finanskostnader	12	-122 576	-157 403	-119 000	-119 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-121 985	-156 205	-119 000	-119 000
ÅRSRESULTAT		290 994	465 186	376 800	356 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		290 994	71 892		
Reduksjon udekket tap		0	393 294		



BORETTSLAGET JOHANNESSENLØKKA AL
ORG.NR. 953 572 494, KUNDENR. 4838

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 951 508	3 951 508
Tomt		26 615	26 615
Andre varige driftsmidler	14	2 692 231	2 714 043
SUM ANLEGGSMIDLER		6 670 354	6 692 166
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 371	2 755
Forskuddsbetalte kostnader		42 686	39 446
Andre kortsiktige fordringer	15	2 025	5 620
Driftskonto OBOS-banken		144 988	25 124
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 275	1 275
Sparekonto OBOS-banken		225 111	424 571
Innestående i andre banker		1 299	412
SUM OMLØPSMIDLER		419 755	499 203
SUM EIENDELER		7 090 109	7 191 369

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		362 886	71 892
SUM EGENKAPITAL		366 486	75 492

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 282 932	6 614 977
Borettsinnskudd	17	400 391	400 391
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 683 323	7 015 368

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		9 996	9 771
Leverandørgjeld		0	81 647
Skyldige offentlige avgifter	18	2 456	2 492
Påløpte renter		563	503
Annen kortsiktig gjeld	19	27 285	6 096
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 300	100 509

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 090 109	7 191 369
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	20	9 361 140	9 361 140
Garantiansvar		0	0

Hamar, 17.03.2022

Styret i Borettslaget Johannessenløkka AL

Inger Lise Andreassen /s/ Anne Kristin Larsen /s/ Martine Andersen /s/

Marthe Pettersen /s/ Elisabeth Rugsveen /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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 742 040
Garasje	142 200
Kabel-TV	109 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 993 536

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-17 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 975 736

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Aktivisering av Molok kostnadsført 2020	8 750
SUM ANDRE INNETEKTER	8 750

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-27 019
Påløpte feriepenger	-3 377
Arbeidsgiveravgift	-15 910
Yrkesskadeforsikring	-478
SUM PERSONALKOSTNADER	-46 785

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 82 500,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 400,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 359
SUM KONSULENTHONORAR	-11 609

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 556
Drift/vedlikehold VVS	-12 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 247
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 319
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 142
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-156 984
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-255 248

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-208 269
Vann- og avløpsavgift	-215 034
Feieavgift	-18 108
Renovasjonsavgift	-124 920
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-566 331

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

Verktøy og redskaper	-1 234
Driftsmateriell	-2 149
Lyspærer og sikringer	-474
Renhold ved firmaer	-56 400
Snørydding	-25 600
Gressklipping	-18 916
Andre fremmede tjenester	-3 825
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-954
Porto	-419
Bank- og kortgebyr	-3 061
Velferdskostnader	-1 752
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-115 734

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	540
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
SUM FINANSINTEKTER	591

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-58 381
Renter og gebyr på lån i DNB	-64 195
SUM FINANSKOSTNADER	-122 576

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	377 376
Tilgang 1990	1 573 068
Tilgang 1992	2 001 064
SUM BYGNINGER	3 951 508

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.1/bnr.1505 og gnr.1/bnr.2577

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

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

Garasjeanlegg		
Kostpris	2 580 701	2 580 701
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	141 188	
Avskrevet tidligere	-7 846	
Avskrevet i år	-47 062	86 280
Molokk		
Kostpris	37 875	
Avskrevet i år	-12 625	25 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 692 231

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-59 687
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil-lading desember 2021		2 025
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		2 025

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2011	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	851 734	
Nedbetalt i år	111 093	-2 637 173

DNB Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-5 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 533 289	
Nedbetalt i år	220 952	-3 645 759

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 282 932
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953		-400 391
SUM BORETTSINNSKUDD		-400 391



NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 275
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 181
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 456

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 377
Påløpte kostnader	-23 907
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 285

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	400 391
Pantelån	6 282 932
TOTALT	6 683 323

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

Bygninger	3 951 508
Garasjer	2 580 701
Tomt	26 615
TOTALT	6 558 824



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560696. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Nytt tilkn. punkt til komm røranlegg	
2016 - 2016	Opparbeidet parkeringsplasser	
2016 - 2016	Flere Molokker	
2016 - 2016	Oppgradering til 3-faseanlegg	
2015 - 2015	Malerarbeider	
2011 - 2012	Skiftet vinduer og terrassedører	både i leiligheter og fellesrom
2011 - 2012	Nye ytterdører inn til oppgangene	
2011	Nytt porttelefonanlegg	
2011	Nye inngangspartier	Satt opp rekkverk og lagt brostein
2009	Nye brannslukningsapparater	
2009	Nye røykvarslere	varighet 10 år
2006 - 2007	Garasjer	
2005	Nye entredører	
1992	Brannskillere	
1990	Kledning/balkonger	
1983 - 1984	Kledning/Balkonger	



4838 Borettslaget Johannessenløkka AL

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

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

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