



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 286 935  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		877 008	685 522
<b>Sum inntekter</b>		<b>877 008</b>	<b>685 522</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 407	1 987
Annen driftskostnad		301 047	261 461
<b>Sum kostnader</b>		<b>321 569</b>	<b>274 858</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>555 439</b>	<b>410 664</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 095	1 038
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 095</b>	<b>1 038</b>
Annen finanskostnad		435 504	244 018
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>435 504</b>	<b>244 018</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-427 409</b>	<b>-242 980</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>128 030</b>	<b>167 684</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>128 030</b>	<b>167 684</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>128 030</b>	<b>167 684</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 030	167 684
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>128 030</b>	<b>167 684</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 230 000	21 230 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 455	21 862
Sum varige driftsmidler		21 248 455	21 251 862
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 248 455	21 251 862
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 457	6 248
Sum fordringer		22 457	6 248
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		574 246	395 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		574 246	395 115
Sum omløpsmidler		596 703	401 362
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 845 158</b>	<b>21 653 224</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		469 300	341 270
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>469 300</b>	<b>341 270</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>549 300</b>	<b>421 270</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 492 000	8 492 000
Øvrig langsiktig gjeld		12 738 000	12 738 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 230 000</b>	<b>21 230 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 230 000</b>	<b>21 230 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 298	1 954
Leverandørgjeld		21 560	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 858</b>	<b>1 954</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 295 858</b>	<b>21 231 954</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 845 158</b>	<b>21 653 224</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557914

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 286 935  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 926 286 935  
JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		877 008	685 522
<b>Sum inntekter</b>		<b>877 008</b>	<b>685 522</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	11 410
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 407	1 987
Annen driftskostnad		301 047	261 461
<b>Sum kostnader</b>		<b>321 569</b>	<b>274 858</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>555 439</b>	<b>410 664</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 095	1 038
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 095</b>	<b>1 038</b>
Annen finanskostnad		435 504	244 018
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>435 504</b>	<b>244 018</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-427 409</b>	<b>-242 980</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>128 030</b>	<b>167 684</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>128 030</b>	<b>167 684</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>128 030</b>	<b>167 684</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		128 030	167 684
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>128 030</b>	<b>167 684</b>



Organisasjonsnr: 926 286 935  
JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 230 000	21 230 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 455	21 862
Sum varige driftsmidler		21 248 455	21 251 862
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 248 455	21 251 862
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 457	6 248
Sum fordringer		22 457	6 248
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		574 246	395 115
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		574 246	395 115
Sum omløpsmidler		596 703	401 362
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 845 158</b>	<b>21 653 224</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	469 300	341 270
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>469 300</b>	<b>341 270</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>549 300</b>	<b>421 270</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 492 000	8 492 000
Øvrig langsiktig gjeld	12 738 000	12 738 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>21 230 000</b>	<b>21 230 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>21 230 000</b>	<b>21 230 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 298	1 954
Leverandørgjeld	21 560	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>65 858</b>	<b>1 954</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 295 858</b>	<b>21 231 954</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>21 845 158</b>	<b>21 653 224</b>



Organisasjonsnr: 926 286 935  
JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6680

Jørihaugen Vest Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Jørihaugen Vest Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 19:00 og lukker 7. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6680>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jørihaugen Vest Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Susann Aaby er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Maria G. Strømsheim og Kristian Karlsvik

Forslag til vedtak  
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- James Harmsworth

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Susann Aaby



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Susann Aaby	Annas Vei 6
Styremedlem	Kristian Karlsvik	Annas Vei 8
Styremedlem	Maria Gulseth Strømsheim	Annas Vei 2

### 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.

### Generelle opplysninger om Jørihaugen Vest Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Jørihaugen Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926286935, og ligger i KRISTIANSUND N kommune

Gårds- og bruksnummer:

138      621

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

Jørihaugen Vest Borettslag har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Jørihaugen Vest Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvægen 1, DaaeGården  
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## JUAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jørihaugen Vest Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jørihaugen Vest Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyrrende 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Memo document key: WBSW-8WNTZ-VXAN-UUMTR-JEUBF-DIQES



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil om borettslagets 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 borettslaget 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 8. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Femio document key: VB5W-8KNTZ-KXAN-ULMTR-EUBF-DIQES



## 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."

### Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.165.xxx.xxx

2024-04-08 20:03:51 UTC



Penneo DokumentID: LVB5W-8WNZ-KVXAN-ULMTK-JEU8F-DAQES

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 OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>399 408</b>	<b>253 586</b>	<b>399 408</b>	<b>530 845</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		128 030	167 684	73 885	38 885
Tilbakeføring av avskrivning	12	3 407	1 987	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	12	0	-23 849	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>131 437</b>	<b>145 822</b>	<b>73 885</b>	<b>38 885</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>530 845</b>	<b>399 408</b>	<b>473 293</b>	<b>569 730</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		596 703	401 362		
Kortsiktig gjeld		-65 858	-1 954		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>530 845</b>	<b>399 408</b>		



## JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG ORG.NR. 926 286 935, KUNDENR. 6680

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		435 504	244 018	420 360	505 284
Innkrevde felleskostnader	2	441 504	441 504	441 640	441 716
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>877 008</b>	<b>685 522</b>	<b>862 000</b>	<b>947 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-1 410	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-10 000	-15 000	-15 000
Avskrivninger	12	-3 407	-1 987	0	0
Revisjonshonorar		0	-5 437	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-30 353	-29 180	-31 100	-32 200
Konsulenthonorar	5	-7 700	-8 163	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-11 530	-3 809	-60 000	-46 000
Forsikringer		-33 437	-28 853	-31 000	-36 500
Kommunale avgifter	7	-142 720	-112 798	-121 400	-157 800
TV-anlegg/bredbånd		-38 304	-38 327	-41 000	-41 000
Andre driftskostnader	8	-37 004	-34 894	-45 500	-50 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-321 569</b>	<b>-274 858</b>	<b>-368 115</b>	<b>-402 115</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>555 439</b>	<b>410 664</b>	<b>493 885</b>	<b>544 885</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>555 439</b>	<b>410 664</b>	<b>493 885</b>	<b>544 885</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	8 095	1 038	0	0
Finanskostnader	10	-435 504	-244 018	-420 000	-506 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-427 409</b>	<b>-242 980</b>	<b>-420 000</b>	<b>-506 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>128 030</b>	<b>167 684</b>	<b>73 885</b>	<b>38 885</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		128 030	167 684		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	17 750 000	17 750 000
Tomt		3 480 000	3 480 000
Andre varige driftsmidler	12	18 455	21 862
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 248 455</b>	<b>21 251 862</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		19 359	1 953
Andre kortsiktige fordringer	13	3 098	4 295
Driftskonto OBOS-banken		316 902	144 545
Sparekonto OBOS-banken		257 344	250 570
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>596 703</b>	<b>401 362</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 845 158</b>	<b>21 653 224</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 10 000		80 000	80 000
Annen egenkapital	14	469 300	341 270
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>549 300</b>	<b>421 270</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 492 000	8 492 000
Borettsinnskudd	16	12 738 000	12 738 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 230 000</b>	<b>21 230 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		21 560	0
Påløpte renter		44 298	1 954
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>65 858</b>	<b>1 954</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 845 158</b>	<b>21 653 224</b>
Pantstillelse	17	46 230 000	46 230 000
Garantiansvar		0	0

Kristiansund N, 02.04.2024



Styret i Jørihaugen Vest Borettslag

Susann Aaby

Kristian Karlsvik

Maria G. Strømsheim

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	403 200
Kabel-TV	38 304
Kapitalkostnader på IN-lån	416 819
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 685
Overført til kapitalkostnader	-435 504
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>441 504</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
Andre konsulentonorarer	-4 950
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 700</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 581
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 113
Kostnader dugnader	-836
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-11 530</b>

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 952
Vann- og avløpsavgift	-75 201
Feieavgift	-1 568
Renovasjonsavgift	-34 000
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-142 720</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-27 844
Andre fremmede tjenester	-6 688
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 420
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-37 004</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 321
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 774
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 095</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-435 504
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-435 504</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	17 750 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 750 000</b>

Tomten ble anskaffet i 2021.

Gnr.138/bnr.621

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2022	23 849	
Avskrevet tidligere	-1 987	
Avskrevet i år	-3 407	
		18 455
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>18 455</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-3 407****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	3 098
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 098</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	469 300
Egenkapital fra IN 2023	0
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>469 300</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 40 år.

	-8 492	
Opprinnelig 2021	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-8 492 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-8 492 000</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/03-2031
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2031</b>	
1, 2, 5, 6		1 050
3, 7, 8		1 100
4		1 150

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-12 738 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-12 738 000</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 738 000
Pantelån	8 492 000
Beregnete IN-forpliktelser	0
	<b>21 230 001</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 750 000
Tomt	3 480 000
<b>TOTALT</b>	<b>21 230 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7826535. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.4** og **30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 4.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.06.24

Selskapsnummer: 6680 Selskapsnavn: Jørihaugen Vest Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Susann Aaby er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 15 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

James Harmsworth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Susann Aaby



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.