



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 973 563	1 991 803
Sum inntekter		1 973 563	1 991 803
Kostnader			
Lønnskostnad		132 852	129 285
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 687	59 687
Annen driftskostnad		1 262 443	1 389 852
Sum kostnader		1 454 982	1 578 824
Driftsresultat		518 581	412 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 336	591
Sum finansinntekter		2 336	591
Annen finanskostnad		189 310	122 576
Sum finanskostnader		189 310	122 576
Netto finans		-186 974	-121 985
Ordinært resultat før skattekostnad		331 607	290 994
Ordinært resultat etter skattekostnad		331 607	290 994
Årsresultat		331 607	290 994
Totalresultat		331 607	290 994
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		331 607	290 994
Sum overføringer og disponeringer		331 607	290 994



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 978 123	3 978 123
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 632 544	2 692 231
Sum varige driftsmidler		6 610 667	6 670 354
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 610 667	6 670 354
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		47 848	47 082
Sum fordringer		47 848	47 082
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		451 770	372 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 770	372 673
Sum omløpsmidler		499 618	419 755
SUM EIENDELER		7 110 285	7 090 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		694 494	362 886
Sum opptjent egenkapital		694 494	362 886
Sum egenkapital		698 094	366 486
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 960 606	6 282 932
Øvrig langsiktig gjeld		400 391	400 391
Sum annen langsiktig gjeld		6 360 997	6 683 323
Sum langsiktig gjeld		6 360 997	6 683 323
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 469	563
Leverandørgjeld		7 931	
Skyldige offentlige avgifter		4 359	2 456
Annen kortsiktig gjeld		37 435	37 281
Sum kortsiktig gjeld		51 194	40 300
Sum gjeld		6 412 191	6 723 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 110 285	7 090 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391338

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 953 572 494
BORETTSLAGET JOHANNESENLØKKA AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 973 563	1 991 803
Sum inntekter		1 973 563	1 991 803
Kostnader			
Lønnskostnad		132 852	129 285
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		59 687	59 687
Annen driftskostnad		1 262 443	1 389 852
Sum kostnader		1 454 982	1 578 824
Driftsresultat		518 581	412 979
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 336	591
Sum finansinntekter		2 336	591
Annen finanskostnad		189 310	122 576
Sum finanskostnader		189 310	122 576
Netto finans		-186 974	-121 985
Ordinært resultat før skattekostnad		331 607	290 994
Ordinært resultat etter skattekostnad		331 607	290 994
Årsresultat		331 607	290 994
Totalresultat		331 607	290 994
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		331 607	290 994
Sum overføringer og disponeringer		331 607	290 994



Organisasjonsnr: 953 572 494
BORETTSLAGET JOHANNESENLØKKA AL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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		2 632 544	2 692 231
Sum varige driftsmidler		6 610 667	6 670 354
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 610 667	6 670 354
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		47 848	47 082
Sum fordringer		47 848	47 082
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		451 770	372 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 770	372 673
Sum omløpsmidler		499 618	419 755
SUM EIENDELER		7 110 285	7 090 109
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	694 494	362 886
Sum opptjent egenkapital	694 494	362 886
Sum egenkapital	698 094	366 486
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 960 606	6 282 932
Øvrig langsiktig gjeld	400 391	400 391
Sum annen langsiktig gjeld	6 360 997	6 683 323
Sum langsiktig gjeld	6 360 997	6 683 323
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 469	563
Leverandørgjeld	7 931	
Skyldige offentlige avgifter	4 359	2 456
Annen kortsiktig gjeld	37 435	37 281
Sum kortsiktig gjeld	51 194	40 300
Sum gjeld	6 412 191	6 723 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 110 285	7 090 109



Organisasjonsnr: 953 572 494
BORETTSLAGET JOHANNESLØKKA AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Generalforsamling 2023

4838 Borettslaget Johannessenløkka AL





Til andelseierne i Borettslaget Johannessenløkka AL

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 2. mai 2023 kl. 18:00 på Scandic Hamar.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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 2. mai 2023 kl. 18:00 på Scandic Hamar.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 20.03.2023

Styret i Borettslaget Johannessenløkka AL

Inger Lise Andreassen Anne Kristin Larsen Martine Andersen

Marthe Pettersen Elisabeth Rugsveen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

Heidi Samantha Badham	Disenvegen 2 A
Elisabeth Rugsveen	Disenvegen 3 B

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 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

1. **Reparasjon av trapper / asfaltering foran Disenveien 3** – en gjenganger, men i fjor etter mye mas ble det endelig asfaltert.
2. **Årlig kontroll av brannvarslere i fellesanlegg** ble foretatt i februar. Alt vel.
3. **Ad regulerings sak Cirkel-K og kommunen:** saken tok mye tid i 2022 også og vil nok gjøre det dette året også. Leder og nestleder deltok i mars på møte via teams med kommunen og Cirkel-K. Der deltok også advokaten vår. Det er ikke billig å ha advokat, men det er nødvendig i denne saken. Etter et nytt teamsmøte i august gjennomførte vi en befarings tur der tre fra styret og advokaten deltok fra borettslaget. Vi har jobbet for å beholde hekken foran Disenveien 3. Garasjene er nok en tapt sak, men retten til plasser i garasjeanlegget skal tinglyses. Styret ønsker ikke å avgi tomt vederlagsfritt. Der er vi foreløpig ikke kommet noe videre.
4. **Tilsyn Elvia** – etter befarings turen fikk vi to muntlige avvik. Det ene resulterte i at borettslaget gikk til innkjøp av nøkler til alle sikringssskap. Åpne sikringssskap kan være en brannfelle. Alle sikringssskap skal være låst. Det er derfor nøklene nå henger på dørene. Da blir de ikke borte. Begge avvikene er rettet opp, og saken er avsluttet hos Elvia.
5. **Parkering:** Fra 1. januar er det innført beboerparkering i området rundt oss. Det betyr at det koster å parkere i Disenveien og på parkeringsplassen. Alle mottok informasjon om det før jul. De som har garasje **MÅ** bruke den. Parkeringsplassene på borettslagets område er forbeholdt de som ikke har garasje og de som er på besøk i borettslaget.
6. **Feilparkering** – det har i lang tid stått en bil som ikke hører borettslaget til, parkert på plassen ved enden av 5B. Det var vanskelig å få tak i eier. Nestleder ga seg ikke og fant rette vedkommende. Bilen er nå borte. Styret hadde kunne fått bilen tauet bort, men ville da ha fått utgiften. Det ønsket vi ikke.
7. **Innbrudd i kjellerboder** – andelseiere i 3B opplevde innbrudd i kjellerboden sin. En sykkel ble stjålet. Den / de som brøt seg inn må ha kommet inn i oppgangen gjennom en ulåst dør. Ytterdørene ble ikke brutt opp, bare dører i bodene ble det! **Alle må se etter at begge inngangsdørene til oppgangen er låst.**



8. «**Hekken**» langs gjerde mellom 3 og 5 langs fortauet ble fjernet i høst. Den pynta ikke opp. Leder og sekretær startet jobben, men måtte melde pass. Jobben trengte sterkere redskap enn vi hadde. Leder og sekretær gjennomførte også en liten «dugnad» i noen blomsterbed foran D3 og D5. Vi vil i den anledning minne om at borettslaget inntil en viss sum refunderer blomster til blomsterbedene. Vi ønsker jo pene blomsterbed for trivselens skyld.

Styret hadde planlagt husvask i oppgangene og innhentet tilbud på det. Saken er utsatt siden det er mer viktig å skifte ut lamper og kabler i fellesanlegg i kjellerne. Neste år må også brannslukningsapparater i leiligheter og fellesanlegg skiftes ut.

Felleskostnadene for 2023 ble økt pga økt utgiftsnivå generelt sett, ikke minst på grunn av kommunale avgifter, renter på lån og strøm.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

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

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 145 000,- til større ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune er budsjettet med kr 612 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Det er lagt inn 5 % prisøkning på forretningsførsel.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Johannesenløkka AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Johannesenløkka AL som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

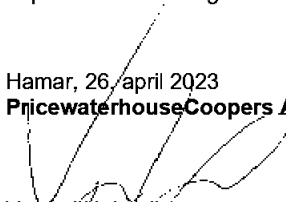


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 27. mars 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	379 455	398 694	379 455	448 424
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	331 607	290 994	475 000	322 500
Tilbakeføring av avskrivning 14	59 687	59 687	0	0
Fradrag for aktivering av anl.midl.	0	-37 875	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-322 326	-332 045	-310 000	-268 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	68 968	-19 239	165 000	54 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	448 424	379 455	544 455	502 924

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	499 618	419 755
Kortsiktig gjeld	-51 194	-40 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	448 424	379 455



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 963 336	1 975 736	1 994 000	2 076 000
Ladeinntekter EL-bil		8 577	7 317	0	0
Andre inntekter	3	1 650	8 750	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 973 563	1 991 803	1 994 000	2 076 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 552	-46 785	-45 000	-48 500
Styrehonorar	5	-80 300	-82 500	-65 000	-80 000
Avskrivninger	14	-59 687	-59 687	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 800	-5 400	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-112 055	-108 795	-111 500	-118 000
Konsulenthonorar	7	-72 750	-11 609	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-38 895	-255 248	-230 000	-145 000
Forsikringer		-98 988	-94 228	-94 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-581 806	-566 331	-583 000	-612 000
Energi/fyring		-71 573	-68 242	-48 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 626	-164 265	-172 000	-183 000
Andre driftskostnader	10	-106 950	-115 734	-159 000	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 454 982	-1 578 824	-1 519 000	-1 520 500
DRIFTSRESULTAT		518 581	412 979	475 000	555 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 336	591	0	0
Finanskostnader	12	-189 310	-122 576	-120 000	-233 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-186 974	-121 985	-120 000	-233 000
ÅRSRESULTAT		331 607	290 994	355 000	322 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		331 607	290 994		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 951 508	3 951 508
Tomt		26 615	26 615
Andre varige driftsmidler	14	2 632 544	2 692 231
SUM ANLEGGSMIDLER		6 610 667	6 670 354
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 921	2 371
Forskuddsbetalte kostnader		45 927	42 686
Andre kortsiktige fordringer		0	2 025
Driftskonto OBOS-banken		221 735	144 988
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 363	1 275
Sparekonto OBOS-banken		226 996	225 111
Innestående i andre banker		677	1 299
SUM OMLØPSMIDLER		499 618	419 755
SUM EIENDELER		7 110 285	7 090 109

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

Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		694 494	362 886
SUM EGENKAPITAL		698 094	366 486

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 960 606	6 282 932
Borettsinnskudd	16	400 391	400 391
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 360 997	6 683 323

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		20 423	9 996
Leverandørgjeld		7 931	0
Skyldige offentlige avgifter	17	4 359	2 456
Påløpte renter		1 469	563
Annen kortsiktig gjeld	18	17 012	27 285
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 194	40 300

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 110 285	7 090 109
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	9 361 140	9 361 140
Garantiansvar		0	0

Hamar, 20.03.2023

Styret i Borettslaget Johannessenløkka AL

Inger Lise Andreassen Anne Kristin Larsen Martine Andersen

Marthe Pettersen Elisabeth Rugsveen

**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.

SKATTETREKKSkonto

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	139 800
Kabel-TV	109 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 991 136

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-27 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 963 336

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	1 650
SUM ANDRE INNETEKTER	1 650

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

Ordinær lønn	-32 120
Påløpte feriepenger	-4 015
Arbeidsgiveravgift	-16 417
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 552

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 300,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 800,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-72 750
SUM KONSULENTHONORAR	-72 750

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 359
Drift/vedlikehold elektro	-8 482
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 693
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 761
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-38 895

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-214 691
Vann- og avløpsavgift	-222 149
Feieavgift	-17 526
Renovasjonsavgift	-127 440
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-581 806

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

Lokalleie	-4 000
Verktøy og redskaper	-280
Renhold ved firmaer	-59 250
Snørydding	-17 313
Gressklipping	-6 188
Andre fremmede tjenester	-544
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 301
Drivstoff biler, maskiner osv.	-946
Bank- og kortgebyr	-3 045
Velferdskostnader	-13 294
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 950

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	386
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 885
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	65
SUM FINANSINTEKTER	2 336

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-81 004
Renter og gebyr på lån i DNB	-108 306
SUM FINANSKOSTNADER	-189 310

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	-54 908	
Avskrevet i år	-47 062	39 218
Molokk		
Kostpris	37 875	
Avskrevet tidligere	-12 625	
Avskrevet i år	-12 625	12 625
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 632 544
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-59 687

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	962 827	
Nedbetalt i år	101 374	-2 535 799

DNB Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-5 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 754 241	
Nedbetalt i år	220 952	-3 424 807
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 960 606

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953		-400 391
SUM BORETTSINNSKUDD		-400 391

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 363
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 996
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 359

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 015
Gebyrer	35
Påløpte kostnader	-13 032
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 012

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	400 391
Pantelån	5 960 606
TOTALT	6 360 997

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

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



Annen informasjon om borettslaget

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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 brannslukkingsapparater	
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

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