



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 564 857
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

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:	Christina Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.05.2024

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 173 889	1 965 546
Sum inntekter		2 173 889	1 965 546
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 873 131	1 967 214
Sum kostnader		1 981 526	2 075 609
Driftsresultat		192 363	-110 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		228	296
Annen finansinntekt		16 640	15 253
Sum finansinntekter		16 868	15 549
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 868	15 549
Resultat før skattekostnad		209 231	-94 514
Årsresultat		209 231	-94 514
Totalresultat		209 231	-94 514
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		209 231	-94 514
Sum overføringer og disponeringer		209 231	-94 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 670	6 772
Andre fordringer		252 112	439 397
Sum fordringer		267 782	446 169
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 824	600 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 824	600 839
Sum omløpsmidler		1 177 606	1 047 008
SUM EIENDELER		1 177 606	1 047 008

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		799 528	590 297
Sum opptjent egenkapital		799 528	590 297
Sum egenkapital		799 528	590 297
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		347 841	335 342
Annen kortsiktig gjeld		30 236	121 369
Sum kortsiktig gjeld		378 077	456 711
Sum gjeld		378 077	456 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 177 606	1 047 008



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 497215

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 564 857
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Christina Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 173 889	1 965 546
Sum inntekter		2 173 889	1 965 546
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 873 131	1 967 214
Sum kostnader		1 981 526	2 075 609
Driftsresultat		192 363	-110 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		228	296
Annen finansinntekt		16 640	15 253
Sum finansinntekter		16 868	15 549
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 868	15 549
Resultat før skattekostnad		209 231	-94 514
Årsresultat		209 231	-94 514
Totalresultat		209 231	-94 514
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		209 231	-94 514
Sum overføringer og disponeringer		209 231	-94 514



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 670	6 772
Andre fordringer		252 112	439 397
Sum fordringer		267 782	446 169
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 824	600 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 824	600 839
Sum omløpsmidler		1 177 606	1 047 008
SUM EIENDELER		1 177 606	1 047 008
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		799 528	590 297
Sum opptjent egenkapital		799 528	590 297



Sum egenkapital	799 528	590 297
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	347 841	335 342
Annen kortsiktig gjeld	30 236	121 369
Sum kortsiktig gjeld	378 077	456 711
Sum gjeld	378 077	456 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 177 606	1 047 008



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører BORI BBL:

Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriver adresse for informasjon og fakturaer er registrert.

Benytt kontaktskjema på

<https://www.bori.no/medlem/skjemaer/adresseendring/>

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide tredjepartsopplysninger / ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI BBL er selskapets forretningsfører.



Fullmakts blankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet i 2024 i kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Fullmektigens e-post: _____

Fullmektigens telefon mobil: _____

-----o0o-----

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk (AS e.l.l.) må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberetiget.



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Årsmøte i Jordstjerne Boligsameie avholdes mandag 27. mai kl. 18.00 i Eventyrilia FUS barnehage.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar, forslag om kr 95 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Forslag til økonomisk forberedelser.
En økonomisk betalingsplan pr enhet på 10 kr pr mnd
(i tillegg til dagens faste utgifter) i periode på 3 år.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av en styreleder for 2 år.
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av et varamedlem for 2 år.

Oslo, 15.5.2024

Styret i Jordstjerne Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme pr seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmakt.

Seksjonseier bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



ÅRSBERETNING FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 2.5.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Styreleder:	Frode Skauen	2022-2024
Styremedlem:	Nasr Haify	2022-2024
Styremedlem :	Sara Ruud Solicki	2023-2024
Varamedlem :	Renate S. Nygård	2022-2024

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 51 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr.179 bruksnr.100 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 564 857.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ikke lån.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar

1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å

etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter

blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og

anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid

er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier

og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde

elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning

oppfylt gjennom dette punktet i årsrapporten.

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV/bredbånd:

Sameiet har avtale med Telia. Spørsmål rettes til www.telia.no.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF skadeforsikring NUF med forsikringsnummer SP4506350.1.3.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2023 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 16 640,- for 2022.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID 2023/24

I tillegg til den daglige driften har styret blant annet sørget for at følgende er gjort:

-Delt ut terrasseolje til de som ville ha. Skal gjentas i år.

-Byttet noen defekte vinduer. Vi har som tidligere opplyst gitt opp å bruke den originale leverandøren fra Estland og har fått kontakt med et norsk/svensk firma som gjør en god jobb og bytter til vinduer som ser like ut.

-Byttet de digitale låsene til tekniske rom der brann tavler og strømmålere står. De første som ble installert var ikke av tilfredsstillende kvalitet. Produsenten tok disse i retur og vi betalte kun mellomlegget.



-Håndtert diverse naboklager. Dette gjelder bl.a. støy, forsøpling, folk som tar seg til rette på andres parkeringsplasser, og tyveri (oppklart).

-Satt opp budsjett.

-Vært med å vedta asfaltering av nedre del av Jordstjerneveien i velforeningen. Dette er og gjennomført.

-Avholdt diverse møter både fysisk, og elektronisk.

-Deltatt på årsmøte i velforeningen. Gjennomført befarings med velforeningens vaktmester og laget nytt brøyte kart i et forsøk på å få brøytet bedre hos oss. Vi er fortsatt ikke fornøyde med kvaliteten og vil oppfordre velforeningen til å bytte til en mer seriøs leverandør.

-Gjennomført branninspeksjon i et utvalg av leilighetene (ca. 33% av leilighetene hvert år) samt fellesområder.

-Gjennomført dugnad.

-Gjennomført årlig inspeksjon av rørlegger.

-Utplassert snøskuffer i trappeoppganger.

-Hjulpet politiet et par ganger etter henvendelser fra dem.

-Byttet forsikringsselskap til IF.

-Fått gjennomført bygningskontroll av Anticimex for å hjelpe oss med å prioritere videre vedlikehold.

-Byttet utelamper på leilighetene, i bod kjeller, og i nedre garasje. Montert ekstra sensor så lyset i garasjen slår seg på tidligere. Vi oppfordrer flere til å bruke utelampene nå som de nesten ikke bruker strøm.

-Reforhandlet avtale med Telia og fått oppgradert TV og kabelnett.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2023 var totalt kr 2 173 889,-. Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnadene i 2023 var totalt kr 1 981 526,-, dette er kr.153 174,- mindre enn budsjettet. Avviket skyldes i hovedsak for mye budsjettet strøm, fjernvarme og vedlikehold.

Resultatet av driften året 2023 viser et positivt årsresultat på kr 209 231,-.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2023 og er overført mot balansen under konto for egenkapital.



For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnaden med 3%.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr -504,-.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i prisene. Styret har budsjettet med uendret energikostnader i 2023.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2024 på 10%. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Offentlige avgifter er økt med 21%.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 15.5.2024
Styret i Jordstjerne Boligsameie

Frode Skauen /s/
Styreleder

Naser Haify /s/
Styremedlem

Sara Ruud Solicki /s/
Styremedlem



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Jordstjerne boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jordstjerne boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 209.231. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



Revisoren AS

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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 16. april 2024
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Jordstjerne Boligsameie

2023



Jordstjerne Boligsameie

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 180 601	1 180 400	1 078 080
Parkering og garasje		153 000	153 000	137 700
Andre inntekter	2	7 200	7 200	6 000
Kabeltv/bredbånd		238 068	238 100	217 566
Fjernvarme		595 020	595 000	526 200
Sum inntekter		2 173 889	2 173 700	1 965 546
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	108 395	108 400	108 395
Driftskostnader	4	1 270 885	1 333 800	1 201 835
Vedlikeholdskostnader	5	287 941	330 000	453 802
Honorarer	6	108 370	102 800	107 236
Forsikringer	7	192 366	221 700	175 636
Andre kostnader	8	13 570	38 000	28 704
Sum kostnader		1 981 526	2 134 700	2 075 609
Driftsresultat		192 363	39 000	-110 063
Finansinntekter	9	16 868	1 500	15 549
Sum finansinnt.- og kostnader		16 868	1 500	15 549
Resultat		209 231	40 500	-94 514



Jordstjerne Boligsameie

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		15 670	6 772
Andre kortsiktige fordringer		0	753
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	252 112	438 643
Bank		909 824	600 839
Sum omløpsmidler		1 177 606	1 047 008
Sum eiendeler		1 177 606	1 047 008
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	11	799 528	590 297
Sum egenkapital		799 528	590 297
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		347 841	335 342
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 611	33 124
Annen kortsiktig gjeld	12	10 625	88 245
Sum kortsiktig gjeld		378 077	456 711
Sum gjeld og egenkapital		1 177 606	1 047 008
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 177 606	1 047 008
Kortsiktig gjeld		378 077	456 711
Sum Arbeidskapital		799 528	590 297

Oslo, 15.04.2024
I styret for Jordstjerne Boligsameie

Frode Skauen /s/
Styreleder

Nasr Haify /s/
Styremedlem

Sara Ruud Solicki /s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	1 180 601
Parkering og garasje	153 000
Elbil ladning	7 200
Kabel TV og bredbånd	238 068
Fjernvarme	595 020
Sum inntekter	2 173 889

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	95 000
Arbeidsgiveravgift	13 395
Sum lønnskostnader	108 395

Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader/andel velforening	59 556
Offentlige avgifter	351 152
Vaktmestertjeneste	81 818
Strøm/nettleie	33 933
Fjernvarme	453 593



Containerleie, avfallshåndtering	18 361
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	14 638
Tv, bredbånd	257 834
Sum driftskostnader	1 270 885

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	127 434
Vedlikehold garasjeanlegg	105 627
Skadedyrkontroll	22 628
Vedlikehold uteanlegg	2 224
Vedlikehold elektrisk anlegg	875
Vedlikehold brannvernanlegg	29 153
Sum vedlikeholdskostnader	287 941

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	87 270
Revisjonshonorar	10 000
Andre honorar	11 100
Sum honorarer	108 370

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	192 366
Sum forsikring	192 366

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	3 299
Telefon	2 985
Årsmøte	2 400
Bankgebyr	3 000
Diverse kostnader	1 886
Sum andre kostnader	13 570

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	228
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	16 640
Sum finansinntekter	16 868



Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

If skadeforsikring januar 2024	14 044
Tv, bredbånd 2024	238 068
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	252 112

Note 11 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	590 297	209 231	799 528
Sum egenkapital	590 297	209 231	799 528

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

Årsavgift styrehonorar 2023 avs.	5 000
GSM Q4 2023 avs.	5 625
Sum annen kortsiktig gjeld	10 625



Jordstjerne Boligsameie

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 259 700	1 180 601	1 180 400	1 078 080
Parkering og garasje	153 000	153 000	153 000	137 700
Andre inntekter	7 200	7 200	7 200	6 000
Kabel-TV, bredbånd	258 100	238 068	238 100	217 566
Fjernvarme	595 000	595 020	595 000	526 200
Sum inntekter	2 273 000	2 173 889	2 173 700	1 965 546
Kostnader:				
Lønnskostnader	108 400	108 395	108 400	108 395
Driftskostnader	1 455 904	1 270 885	1 333 800	1 201 835
Vedlikeholdskostnader	380 000	287 941	330 000	453 802
Honorarer	107 800	108 370	102 800	107 236
Forsikringer	195 400	192 366	221 700	175 636
Andre kostnader	27 500	13 570	38 000	28 704
Sum kostnader	2 275 004	1 981 526	2 134 700	2 075 609
Driftsresultat	-2 004	192 363	39 000	-110 063
Finansinntekter	1 500	16 868	1 500	15 549
Sum finansinnt.- og kostnader	1 500	16 868	1 500	15 549
Resultat	-504	209 231	40 500	-94 514



5. A) INNKOMNE SAKER

FORSLAG TIL ØKONOMISK FORBEREDELSE:

En økonomisk betalingsplan pr enhet på 10 kr pr mnd (i tillegg til dagens faste utgifter) i periode på 3 år. Summen samles inn i en egen sparekonto. En slik sum kan brukes for et felles prosjekt som krever lik fordeling av interesser ettersom de to husene i sameiet er en del år gamle nå og vil kreve større økonomiske inngrep. Det er en del arbeid som kreves som berører beboerne likt uavhengig av boarealet. Summen av disse pengene vil gå inn som formueverdi i hver enhet og i tillegg er dette med på å styrke leilighetenes verdi i fremtiden ved for eksempel salg eller refinansiering.

Ett slik kapital vil styrke det fremtidige styret med å forhandle gode lånevilkår og/eller forhåpentligvis unngå lån og renter for sameie som vi alle må betale ned uten nytte.

Det vil være like lurt av det fremtidige styret å legge inn de beløpene de kan underveis for å styrke rentekapitalen.

Rente konto eksempel:

10 kr x 51 leiligheter

510 i mnd x 36 mnd (i 3 år for eksempel)

18 360 kr til + renter vil summen være rundt 20.000 kr.

-sendt inn av styremedlem Nasr Haify som privatperson