



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 986 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 699 503	1 769 945
Sum inntekter		1 699 503	1 769 945
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 521	14 521
Annen driftskostnad		1 410 294	1 545 996
Sum kostnader		1 533 210	1 651 797
Driftsresultat		166 293	118 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 450	1 262
Sum finansinntekter		6 450	1 262
Annen finanskostnad			630
Sum finanskostnader		0	630
Netto finans		6 450	632
Ordinært resultat før skattekostnad		172 743	118 780
Ordinært resultat etter skattekostnad		172 743	118 780
Årsresultat		172 743	118 780
Totalresultat		172 743	118 780
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 743	118 780
Sum overføringer og disponeringer		172 743	118 780



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		29 133 000	29 133 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		526 351	540 872
Sum varige driftsmidler		29 659 351	29 673 872
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 788	
Sum finansielle anleggsmidler		38 788	0
Sum anleggsmidler		29 698 139	29 673 872
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		30 531	11 754
Sum fordringer		30 531	11 754
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 152 778	935 391
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 152 778	935 391
Sum omløpsmidler		1 183 309	947 144
SUM EIENDELER		30 881 448	30 621 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		22 011 582	21 838 839
Sum opptjent egenkapital		22 011 582	21 838 839
Sum egenkapital		22 015 182	21 842 439
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		8 794 777	8 756 182
Sum annen langsiktig gjeld		8 794 777	8 756 182
Sum langsiktig gjeld		8 794 777	8 756 182
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 489	22 395
Sum kortsiktig gjeld		71 489	22 395
Sum gjeld		8 866 266	8 778 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 881 448	30 621 016



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356301

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 986 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 958 986 386
JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 699 503	1 769 945
Sum inntekter		1 699 503	1 769 945
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 521	14 521
Annen driftskostnad		1 410 294	1 545 996
Sum kostnader		1 533 210	1 651 797
Driftsresultat		166 293	118 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 450	1 262
Sum finansinntekter		6 450	1 262
Annen finanskostnad			630
Sum finanskostnader		0	630
Netto finans		6 450	632
Ordinært resultat før skattekostnad		172 743	118 780
Ordinært resultat etter skattekostnad		172 743	118 780
Årsresultat		172 743	118 780
Totalresultat		172 743	118 780
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 743	118 780
Sum overføringer og disponeringer		172 743	118 780



Organisasjonsnr: 958 986 386
JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG

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	29 133 000	29 133 000
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	526 351	540 872
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	29 659 351	29 673 872
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	38 788	
------------------	--------	--

Sum finansielle anleggsmidler	38 788	0
-------------------------------	--------	---

Sum anleggsmidler	29 698 139	29 673 872
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	30 531	11 754
------------------	--------	--------

Sum fordringer	30 531	11 754
----------------	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 152 778	935 391
-------------------------------------	-----------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 152 778	935 391
---	-----------	---------

Sum omløpsmidler	1 183 309	947 144
------------------	-----------	---------

SUM EIENDELER	30 881 448	30 621 016
---------------	------------	------------

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	22 011 582	21 838 839
Sum opptjent egenkapital	22 011 582	21 838 839
Sum egenkapital	22 015 182	21 842 439
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	8 794 777	8 756 182
Sum annen langsiktig gjeld	8 794 777	8 756 182
Sum langsiktig gjeld	8 794 777	8 756 182
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	71 489	22 395
Sum kortsiktig gjeld	71 489	22 395
Sum gjeld	8 866 266	8 778 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 881 448	30 621 016



Organisasjonsnr: 958 986 386
JOMFRUBRÅTEN 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 2023

Jomfrubråten Borettslag

12. april 2023

Selskapsnummer: 272





Velkommen til årsmøte i Jomfrubråten 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.

Dato for årsmøtet:

12. april 2023 kl. 18:00, Midtgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorar til styret
4. Godtgjørelse til Huskomiteen foreslås satt til kr 20 000
5. Godtgjørelse til Grønt komiteen foreslås satt til kr 20 000
6. Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 8-1
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Jomfrubråten Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 0272 Årsrapport med regnskap for 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 4

Godtgjørelse til Huskomiteen foreslås satt til kr 20 000

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til Huskomiteen foreslås satt til kr 20 000

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 5

Godtgjørelse til Grønt komiteen foreslås satt til kr 20 000

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til Grønt komiteen foreslås satt til kr 20 000

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 6

Forslag fra styret om endring i vedtektenes § 8-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 8-1 Styret

Paragrafens første ledd endres slik at den er i harmoni med Lov om burettslag



(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **minst 2** andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Endringen er uthevet med fet skrift.

Bakgrunnen for endringen er at styret ønsker å utvidet nytt styre til 4 personer (+ 2 vara). Dette for å bidra til mindre belastning for styreleder ved å fordele arbeidsoppgaver/ansvar i styret. En plan for dette er utarbeidet.

Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling, derom sak om endring i vedtektene § 81 vedtas

Innstilling

Styret ber generalforsamlingen støtte forslagene

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingunn Kvisterøy

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gry Heiberg
- Gunn Avlesen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Leif Alver
- Vivi-Ann Sandersen

Valg av 2 huskomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som huskomiteen:

- *Vivi-Ann Sandersen



- Ann Døli

Valg av 2 grøntkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntkomiteen:

- *Leif Alver
- Azita Shantiaei

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Egil Ormstad
- Saleh Mousavi

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ingunn Kvisterøy

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Sofie Torp



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Erik Audum	Jomfrubråtveien 32 B
Nestleder	Anne Sofie Torp	Jomfrubråtveien 30
Styremedlem	Ingunn Kvisterøy	Jomfrubråtveien 32 B
Varamedlem	Leif Alver	Jomfrubråtveien 32 A
Varamedlem	Vivi-Ann Sandersen	Jomfrubråtveien 32 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knut Erik Audum Jomfrubråtveien 32 B

Varadelegert

Ingunn Kvisterøy Jomfrubråtveien 32 B

Valgkomiteen

Gry Heiberg Jomfrubråtveien 32 A

Kontaktinformasjon

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.

Huskomité

Vivi-Ann Sandersen

Ann Døli

Grøntkomité

Leif Alver

Gunn Avlesen

Generelle opplysninger om Jomfrubråten Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Jomfrubråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958986386, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

152 326

Første innflytting skjedde i 1991. Tomten ble kjøpt i 1991.

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.



Jomfrubråten Borettslag har ingen ansatte.

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 i perioden april 2022 til februar 2023

Styremøter

Styret har i denne styreperioden hatt 10 møter og bl.a. behandlet følgende saker:

- Revisjon og oppdatering av vedlikeholdsplan
- Vedlikeholdsoppgaver for 2022/2023
- Skilt i innkjøringsveien
- Akustikk i selskapslokalet
- Solcellepaneler
- Mer bruk av selskapslokalet til åpne arrangementer på dagtid, bokbyte
- Oppdatering og reforhandling av eksisterende serviceavtaler
- Endre leverandør av servicetjenester (trappevask i Midtgården, vinter- og grøntarbeider)
- Inngåelse av nye rammeavtaler
- Fastsettelse av pris for lading av elbil og fakturering av ladestrøm
- Administrering av ladestasjoner
- Refusjon av strømutfgifter for radonvifter
- Månedsløse for borettslagets 5 carporter
- Utleie av borettslagets carporter
- Feil i felleskostnad for leilighet 1004
- Felleskostnader for 2023
- Budsjett for 2023
- Feiing av piper, tilsyn av ildsteder
- Sykkelskur
- Aksept av mulig kjøper som ellers oppfyller kriterier som andelseier, til å ha barn boende hos seg ca 50%
- Forberedelse til generalforsamlingen 2023
- Regnskapsmøte 2023

Andre tiltak:

- Etablert internett i styrerommet
- Skriver til styrerommet
- Pårørendeliste for styret
- Søknad til Oslo kommune om tilskudd til installasjon av ladesystem for elbiler
- Kartlegging av ønske om kommunikasjon internt i borettslaget (elektronisk/skriftlig)
- Bruk av VIBBO som kilde for informasjon til beboerne
- Oppslagstavler på vegg til avfallsbod og ved postkasser i 32A
- Laget heftet: Informasjon til nye beboere



Vedlikehold 2022/2023

Revisjon og oppdatering av vedlikeholdsplan

Styreleder har i samarbeid med vår bygningsrådgiver Øyvind Utne gjennomgått og ajourført vedlikeholdsplanen. Det er utarbeidet summarisk kortsiktig 5-års plan og 10-årsplan som antyder større tiltak og kostnader. Dokumentene er lagret i egen mappe på styrerommet.no. Øyvind Utne har dessuten gjort en detaljert undersøkelse av balkonger/terrasser på vestveggen av 32A. Det foreligger egen rapport. Se mappe i styrerommet.no. Beskrivelsene er grunnlag for tilbud som er innhentet fra Øye og Knutsen AS. Arbeidene er bestilt og planlegges utført i 2. kvartal 2023.

Vedlikeholdsoppgaver som er utført i 2022/2023

Oppgaver som var satt på agendaen for 2022 av det forrige styret er gjennomført og omfatter

- Utbedring av feiertilkomst på taket av 32A,
- Utskifting av vindsperre og kledning på østvegg av 32B,
- Utskifting av lufteventiler i vegg i tilnærmet alle leiligheter i 32A og B
- Utskifting av alle utelamper ble ikke gjennomført, da styret vurderte dette som unødvendig

I tillegg er utført

- Oppfølging av servicereport fra brannsikringsrådgiver: Merking av rømningsveier
- Nedlegging av dreneringsrist foran inngangen til Midtgården
- Nye hatter på 4 soilpiper over tak
- Utbedret manglende tilkobling av ventilasjon i leilighet 2019
- Ny tilbakeslagsventil i kjellergolv i trappehus i 32A (etter vanninntrengning 9.1.23)
- Utsuging av vann i kjeller etter vanninntrengningen nevnt over
- Rep av løfteplattform etter vanninntrengningen nevnt over

Arbeider i egen regi

- Fjerning av tuja som sperret for rømningsstige, Midtgården
- Lagt ut dreneringsrør som fjerner vann fra nedløp på sørvegg 32A i området for kjeller
- Bortkjøring av hageavfall i sekk
- Fjerning av defekt syrin
- Diverse arbeider på området
- Ny lås på dør til styrerommet
- Ny lås på kjellerdør
- Innkjøp og plassering av pumpe i kjeller for raskt å kunne håndtere vann i sjakten for løfteplattform

Planlagte vedlikeholdsarbeider 2023

- Skraping og maling av takbeslag og vindusbeslag som flasser, 32B og noe i A
- Rehabilitering av balkonger og terrasser i 32A sørside
- Utskifting/reparasjon av losholter i stolper, tak over innganger i 32B
- Diverse mindre tømrer- og malerarbeider som er innmeldt til styret
- Utbedring av takrenne i 32A mot gårdsplass (lekkasje over leilighet 1009)
- Etablere drenering foran inngangene til 32B
- Planlegge for sykkelkur øst for gavlvegg 32B
- Rense/rengjøre tak på deler av carport (fjerne mose)



Skadestatus

Det er i løpet av perioden ikke registrert skader på/i fellesanlegget som krever ekstraordinære tiltak. Men vanninntrengningen i kjeller i trappehuset/kjeller i 32A som skjedde 8.1.23, samt betydelig vannansamling foran/i inngangen til Midtgården krever en vurdering av tiltak for å unngå liknende situasjon. Årsaken til vannet var mye snø, kulde (frost i bakken), kraftig mildvær og mye regn. Dermed mye overflatevann på avveier. Det er imidlertid ikke ofte slike værforhold inntreffer. Tiltak bør vurderes etter en kost/nytte-analyse.

Bygningsarbeider i leiligheter

I leilighet 1020 er badet strippet ned til grunnen og bygget opp igjen, i forståelse med styret. Arbeidet bekostes av andelseier.

Servicetjenester og rammeavtaler

Oppdatering og reforhandling av eksisterende avtaler

Alle avtaler, eksisterende og nye er lagret i egen mappe i styrerommet.no. Styret har gjennomgått alle serviceavtaler for å vurdere hensiktsmessigheten og muligheten for reduksjon av kostnader. Det har medført at vaktmestertjenesten som vi har betalt over 80.000,- for er avsluttet fordi arbeidet var svært beskjedent og lett kan utføres av egne ressurser. For andre avtaler er det skiftet leverandør på grunn av misnøye med leveransen og dessuten etter forhandlinger med annen leverandør om nye og lavere priser.

Endret leverandør av servicetjenester

Tidligere leverandører av trappevask i Midtgården, vinter- og grøntarbeider var COOR og Vaktmesterkompaniet. Avtalene her er avsluttet og ny avtale er gjort med SEFBO, et firma som har administrativt tilknyttet firmaer for levering av tjenestene som nevnt over. For oss er dette foreløpig firmaene 1 Hjelpende Hånd AS og Bygårdsservice AS.

Inngåelse av nye avtaler/rammeavtaler

- Bygårdsservice AS (ny): Renhold i Midtgården, vinterarbeider, grøntarbeider,
- KONE AS (ny): Vedlikehold av løfteplattform i 32A
- Anticimex (reforhandlet): Skadedyrkontroll
- Bygårdsservice AS (ny): Brannkontroll
- Utne Prosjekt (ny): Rammeavtale for bygningsrådgivning vedlikehold etc
- Øye og Knutsen AS (ny): Rammeavtale for vedlikeholdsarbeider på bygninger
- Bård Blikk AS (ny): Rammeavtale for blikkenslagerarbeider
- Nordstrand Elektro AS (ny): Rammeavtale for elektrikerarbeider/ladeanlegget for elbiler

Løpende avtaler/samarbeid fra tidligere år

- OTIS AS: Vedlikehold av heis i Midtgården
- Kiwa AS: Uavhengig heiskontroll
- Telenor: Alarmtelefon i heis og løfteplattform
- Altibox/Viken fiber: Bredbånd/TV
- Entelios: Strøm til fellesarealer
- Elvia AS: Nettleie strøm til fellesarealer
- Easee: Ladesystem for elbiler
- Eurofins Radonlab: Service på radonavsug
- TRYG: Forsikring av bygninger og fellesarealer
- OBOS: Forretningsførsel
- PwC: Revisjon av regnskapet



- DSI Systemer: Service på vaskerimaskiner
- Direkte Rørservice: Rørleggerarbeider

Servicearbeider som er utført

Alle rapporter er lagret i egen mappe i styrerommet.no.

- Brannsikring: Kontroll og rapport fra Norsk Brannvern
- Rens av ventilasjon og avløp: Utført av TT-teknikk AS. Rapport foreligger ikke.
- Skadedyrkontroll: 3 ganger i året. Rapporter foreligger.
- Kontroll av infrastruktur for elbillading: Elvia AS. Rapport foreligger.
- Kartlegging av tilstand på balkonger/terrasser på sørsiden av 32A: Utne prosjekt
- Overtakelse av administrasjon for elbilanlegget: Nordstrand Elektro As
- Uavhengig kontroll av heis: Kiwa AS
- Vaskemaskin i vaskeriet (bytte av styringskort for pumpe): DSI Systemer

Nye tiltak for fellesskapet

Skilt i innkjøringsveien

Etter vedtak fra GF har skiltkomitéen laget forslag til skilt som skal plasseres ved innkjøringen og gangveien fra Jomfrubråtveien, samt ved stien fra Ekebergskogen. Skiltene er bestilt i 2022 og blir plassert ut i 2023.

Akustikk i selskapslokalet

Flere er plaget av akustikken i selskapslokalet. For å bøte på dette er det lagt leietepper på gulvet. Det er også bestilt noen akustikkplater for himlingen. Dette er et forsøk som vil monteres på nyåret 2023. Dersom dette blir vellykket, vil det monteres slike himlingsplater i større deler av lokalet. Platene limes til underlaget med spesiallim. Platene er branntrygge.

Mer bruk av selskapslokalet

Det er fremkommet ønske om å benytte lokalet til åpne arrangementer på dagtid. Forslag om å etablere et bibliotek for bokbytte er foreløpig plassert i vaskeriet som en forsøksordning.

Frisør

Gry Heiberg har etablert mulighet for hårklipp av beboere. Tiltaket har slått an. Fellesbadet i Midtgården benyttes som frisørsted ca én gang pr mnd, eller etter behov.

Kommunikasjon

På siste GF ble det vedtatt en endring i vedtektene som sier at elektronisk kommunikasjon skal gjelde for informasjon til andelseierne. Det er mulig å reservere seg mot dette, men hittil har ingen reservert seg. Styret er imidlertid i det daglige avhengig av at meldinger til beboerne når fram, og gjennomførte derfor en skriftlig spørreundersøkelse om hvem som ønsket meldinger på papir/elektronisk. Tilbakemeldingen var nær 100% og av 36 andelseiere/beboere var det 14 som ønsket skriftlige meldinger. Skriftlige meldinger ble gitt i forbindelse med vedlikeholdsarbeider som berørte beboere spesielt. Styret har oppfordret til bruk av VIBBO som plattform for kommunikasjon og har selv lagt ut diverse informasjon der.



Sykkelskur

Av tidligere møtereferater kan det leses at ønske om sykkelskur har vært lansert. Styret tar dette nå opp igjen. Arkitekt Morten Dahl (Dahl & Myrhol, arkitektene som tegnet byggene våre) er kontaktet og det er bestilt forslagsskisser fra hans hånd. Skissene vil senere være underlag for å innhente byggekostnader. Plasseringen er tenkt mot innkjøringsveien, tilbaketrukket ved østveggen av 32B. Sykkelskuret tenkes å kunne ha plass til 18 sykler. På denne måten håper styret at det kan ryddes for sykler i bodkjelleren i 32A. Borettslaget trenger mer egen plass.

Ladesystem for elbiler

Etter å ha innhentet tilbud ble Nordstrand Elektro AS valgt. Fastsettelse av pris for ladestrøm er for 2022 bestemt til 2,50/kWh inkl. mva. Fakturering skjer kvartalsvis fra forvaltningskonsulenten etter oppgaver fra styret. Søknad til Oslo kommune om tilskudd til installasjon av ladesystem for elbiler ble godkjent og 31.500,- ble tilført borettslaget.

Fellesskapets økonomi

Strømforbruk radonavsug

Det er i borettslaget 3 avsug for radon, 1 stk i 32A og 2 stk i 32B. For 2 av disse tas strømmen fra andelseiers sikringsskap (leilighetene 1005 og 1008). Refusjon av strømavgiften til andelseierne er for 2022 satt til 1.000,- etter beregning av strømforbruket. I ettertid har vi økt denne refusjonen med kr 350,- pr leilighet.

Borettslagets 5 carporter

Månedsløse for borettslagets 5 carporter er i 2023 satt til 200,-/mnd,; en oppjustering for å harmonere med hva andelseierne av øvrige carporter betaler. To plasser har skiftet leietaker i perioden.

Felleskostnad for leilighet 1004

Det ble oppdaget en feil i husleien for leilighet 1004. Andelseier betaler for mye i felleskostnad pr mnd. Feilen skriver seg fra oktober 2012, da daværende eier av 1004 fikk reservert plass på handicapparkeringen mot å betale et månedlig beløp. Beløpet ble fra 1.1.2013 lagt til husleien og dermed feilaktig innbakt i felleskostnadene. Beløpet/avgiften ble ikke strøket etter at bruken opphørte, og har derfor feilaktig fulgt leiligheten fram til 1.1.2022. Dette er nå rettet.

Endring av andelseiere/beboere

Det er med sorg at det ble kjent at en av våre andelseiere ble funnet død i sin leilighet mot slutten av året. Han var med i styret i flere år og har bidratt til orden i borettslaget.

Borettslaget sendte en hilsen til hans bære.

Det er pr 14. februar 2023 ingen nye andelseiere/beboere, men 1 leilighet er solgt, og 1 er lagt ut for salg.

Aktiviteter

I regi av huskomiteén ble det tradisjonen tro arrangert vårfest, høstfest og adventsfest for tenning av juletrelys. Alle disse festene finansieres i hovedsak fra loddsalg der gevinstene er gitt av beboere.



Utlån av gjesterom og selskapslokale. Drift av vaskeriet

Det er huskomitéen som har ansvaret for utlån og drift. I 2022 er det utlånt 86 døgn i gjesterommet og 10 døgn i selskapslokalet i tillegg til borettslagets egne arrangementer nevnt under aktiviteter. Vaskeriet har vært benyttet 194 ganger.

Huskomitéen

Komitéen har som i tidligere år utført et viktig arbeide i å vedlikeholde det sosiale fellesskapet. Takk til Vivi-Ann Sandersen og Ann Døli. Se punktet Aktiviteter.

Grøntkomitéen

Komitéen har som i tidligere år utført et viktig arbeide i å vedlikeholde det estetiske fellesskapet. Se avsnittet Arbeider i egen regi, der Leif Alver har stått for det meste. Gunn Avlesen har holdt tak i gartnerarbeidet som i denne perioden ble innleid fra Vaktmesterkompaniet. Denne avtalen er nå avsluttet og ny leverandør er SEFBO AS

KOMMENTARERTIL 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert noe som skyldes Enøk støtte.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes at kostnadene for utskifting av utendørs lysarmatur ble besluttet ikke å gjennomføre, at arbeidene med utskifting av panel på østvegg 32b og utskifting av lufteventiler i vegg ble rimeligere enn budsjettert, og at noe arbeide er flyttet til 2023 (gjelder rep av overflatebehandling på takbeslag etc).

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 786 000 til vedlikehold. Dette omfatter:

Kr 605 000 til drift og vedlikehold av bygninger

- Malerarbeider takbeslag vinduer etc
- Rehabilitering av balkonger og terrasser på sørside 32a
- Vask av papptekking på carport
- Mindre tømrer/maler/blikkenslagarbeider

Kr 10 000 til drift og vedlikehold vvs

Kr 10 000 til drift og vedlikehold elektro

Kr 66 000 drift og vedlikehold utvendig anlegg

Kr 40 000 til drift og vedlikehold av heiser

Kr 20 000 drift og vedlikehold brannsikring

Kr 10 000 drift og vedlikehold vaskerianlegg

Kr 10 000 drift og vedlikehold ventilasjonsanlegg

Kr 15 000 til dugnadsarbeid

Totalt kr 786 000

Andre driftskostnader

I posten andre driftskostnader er medtatt:

1. Kr 12 000 Kontroll skadedyr
2. Kr 4 000 Lyspærer og sikringer
3. Kr 20 000 Vaktmestertjenester
4. Kr 20 000 Trappevask Midtgården
5. Kr 78 000 Vinterarbeider
6. Kr 6 000 Kontroll og service på radonavsug
7. Kr 8 000 Bank og kontorkostnader
8. Kr 5 000 Velferds kostnader

Totalt kr 153 000

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.



Jomfrubråten Borettslag

Forsikring

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

Lån

Jomfrubråten Borettslag har ikke lån.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 83 792 ink.mva.
Fra 01.01.2022 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 87 312 ink.mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jomfrubråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jomfrubråten Borettslag 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0272 Årsrapport med regnskap for 2022.pdf



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

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>.

Oslo, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 958 986 386, KUNDENR. 272

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.	924 749	929 817	924 749	1 111 820
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	172 743	118 780	-138 000	-240 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-43 563	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	13 14 521	14 521	0	14 000
Økning annen langsiktig gjeld	222 246	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	-94 806	0	0
Red. annen langs. gjeld	-222 246	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-193	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	187 071	-5 068	-138 000	-226 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 111 820	924 749	786 749	885 820
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 183 309	947 144		
Kortsiktig gjeld	-71 489	-22 395		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 111 820	924 749		



Jomfrubråten Borettslag

JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 958 986 386, KUNDENR. 272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	95 436	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 663 764	1 669 044	1 669 000	1 663 000
Andre inntekter	3	35 739	5 465	4 000	3 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 699 503	1 769 945	1 673 000	1 666 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-11 280	-12 000	-17 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-80 000
Avskrivninger	13	-14 521	-14 521	0	-14 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 125	-4 000	-6 000
Andre honorarer		-35 000	-30 000	-30 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-83 790	-81 745	-84 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-84 848	-17 272	-15 000	-60 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-442 107	-633 941	-800 000	-786 000
Forsikringer		-127 479	-120 030	-128 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-217 816	-213 639	-219 000	-263 000
Energi/fyring		-67 011	-64 821	-70 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 836	-154 189	-155 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-211 707	-248 034	-242 000	-153 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 533 210	-1 651 797	-1 816 000	-1 911 000
DRIFTSRESULTAT		166 293	118 148	-143 000	-245 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 450	1 262	5 000	5 000
Finanskostnader		0	-630	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 450	632	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		172 743	118 780	-138 000	-240 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		172 743	118 780		



Jomfrubråten Borettslag

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	26 496 580	26 496 580
Tomt		2 636 420	2 636 420
Andre varige driftsmidler	13	526 351	540 872
Miljøbankkonto, øremerket		38 788	0
SUM ANLEGGSMIDLER		29 698 139	29 673 872
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		17 034	8 934
Andre kortsiktige fordringer	14	13 497	2 820
Driftskonto OBOS-banken		469 789	258 029
Driftskonto OBOS-banken II		5 171	5 171
Sparekonto OBOS-banken		677 819	672 191
SUM OMLØPSMIDLER		1 183 309	947 144
SUM EIENDELER		30 881 448	30 621 016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital		22 011 582	21 838 839
SUM EGENKAPITAL		22 015 182	21 842 439
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	15	8 329 090	8 329 090
Annen langsiktig gjeld	16	427 092	427 092
Avsetning bomiljøtiltak	16	38 595	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 794 777	8 756 182
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		71 489	22 395
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 489	22 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 881 448	30 621 016
Pantstillelse	17	8 329 090	14 049 090
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023

Styret i Jomfrubråten Borettslag

Knut Erik Audum /s/ Ingunn Kvisterøy /s/ Anne Sofie Torp /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 631 124
Renhold av Midtgården	22 200
Carport	9 840
Strøm elbil	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 663 764

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger (vaskeri)	3 600
Strøm elbil lading 4. kvartal 2022 - fakturert i 2023	889
ENØK støtte - Oslo Kommune, Klima- og Energifondet	31 250
SUM ANDRE INNTEKTER	35 739



Jomfrubråten Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 260
Bygningsingeniør Knut Rysstad	-15 269
Utne Prosjekt AS	-47 319
SUM KONSULENTHONORAR	-84 848

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-253 731
Drift/vedlikehold elektro	-19 953
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 157
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 432
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 711
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 800
Kostnader dugnader	-17 322
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-442 107

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-161 693
Feieavgift	-1 496
Renovasjonsavgift	-54 627
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-217 816



Jomfrubråten Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-650
Vaktmestertjenester	-78 231
Renhold ved firmaer	-29 070
Snørydding	-90 779
Tredjepartsopplysning/ SMS	-489
Kontor- og datarekvisita	-3 442
Trykksaker	-1 350
Andre kontorkostnader	-2 074
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 459
Velferdskostnader	-3 144
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-211 707

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	629
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 821
SUM FINANSINTEKTER	6 450

NOTE: 12

BYGNINGER

Tilgang 1991	26 496 580
SUM BYGNINGER	26 496 580

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.152/bnr.326

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Oppvaskmaskin		
Kostpris	22 281	
Avskrevet tidligere	-22 280	
		1
Carporter		
Tilgang 2013	511 829	
		511 829
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	43 563	
Avskrevet tidligere	-14 521	
Avskrevet i år	-14 521	
		14 521
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	526 351	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-14 521	



Jomfrubråten Borettslag

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm fakturert elbil-lading for 4. kvartal 2022. Fakturert i 2023.	889
Kreditnota fra Entelios for 2022. Mottatt og datert i 2023.	12 609
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 497

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1991	-8 611 400
Korrigert innskudd	282 310
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 329 090

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-427 092
Avsetning bomiljøtiltak	-38 595
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-465 687

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 329 090
TOTALT	8 329 090

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

Bygninger	26 496 580
Tomt	2 636 420
TOTALT	29 133 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6594444. 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

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utbedring av feiertilkomst på taket av 32A, Utskifting av vindspærre og kledning på østvegg av 32B, Utskifting av lufteventiler i vegg i tilnærmet alle leiligheter i 32A og B	
2021	Ladestruktur El biler Malt gavlvegg i nr 32A Renset alle avløp og viftekanaler Ny belysning på gangvei til parkeringsplass	Etablere to ladepunkter
2019	Malt dører og vinduer i nr 32 A	
2018	maling og utbedring av carporter	
2018	Maling av Midtgården.	
2018	Skiftet råtne bord i nr 32 A og 32 B	
2017	Maling av fasade / Rens/utsk. kj.vifte	Jomfrubråtveien 32 A og 32 B. Rensing/utskifting av kjøkkenvifter.
2016	Nye verandatak og renner på 32 B og leil	
2016	Innkassing av to nye radonsug	
2016	To nye balkongdører i Midtgården	



2016 2015	Beising av balkongene i 32A Byttet panel/Råteskader	Byttet utvendig panel og stolper under svalgang. Panel Byttet på sydveggen av nr 32 A. Råteskadede stopler under svalgang. Råteskadede stolper i inngangspartiet er utskiftet og Råteskadede bord på verandaene er skiftet i 32 B. på 32 A er blitt impregnert og beslagene fuget Frostskadede taknedløp er reparert betongvegg mellom leilighetene 2008 og 2009 er etterisolert på toppen
2014 - 2014	Utbedring av inngangsparti og veranda	
2014 - 2014	Pipene	
2014 - 2014	Maling	
2013 - 2013	Maling av syd og vestvegg på Midtgården	
2013 - 2013	Rens kum	Kummene for tak nedløp inn mot tunet for 32 A ble rensset på nytt i forbindelse med montering av varmekabler.
2013 - 2013	Avfukting av kjeller	Avfukting av kjeller etter kraftig regnvær på forsommeren.
2013 - 2013	Ny heis/plattform	Motala MC 2000, ble i løpet av sommeren montert i nr. 32 A.
2012	Carporter mm	Maling/beising av overbygningene på verandaene i 32B Renset kummer for taknedløp, etter vasking av takene. -Startet prosjektering i forbindelse med nye carporter.
2011 - 2011	Diverse maling/heisrep	2011- Reparasjon av heisen i Midtgården (skifting av dørlister og ekstra smøring), men reimdriften må skiftes i 2012. - Maling/beising av de gjenstående vegger på 32 A og B ble avsluttet, men grunnet den fuktige sommeren fikk vi ikke malt overbygningene av verandaene på 32 B. Dette vil bli fullført i 2012. - Carportene er vasket og beiset. - Kummene for taknedløp inn mot tunet fra alle heisene er rensset i løpet av høsten.



2009 - 2010	Diverse rehabilitering	-Slutført rehabilitering balkonger mot vest - Installert ekstra lys i trappoppgangen i 32 a, - Bordkledningen på vestveggen i nr 30 skiftet og malt - Montert inspeksjonsluke på nordveggen i nr 32 a. - Bekkeinntakskum er renset - Justert plattinger balkongen 1.etg d i nr 32 b. - 2 stk pipehatter i nr 30 er skiftet
2008	Alle balkonger mot vest er rehabilitert	
2008	Rehabilitering av tak og takkonstruk.	Rehabilitering av tak og takkonstruksjon i 32 a etter fjerning av bærevegg.
2008	Tv-anlegget ble bygd om til å	Tv-anlegget ble bygd om til å ta i mot Riks-tv
2008 2007	Justert plattinger balkonger 1 etg. Vedlikeholdsplan utarbeidet	Vedlikeholdsplan for perioden 2007 til 2011 er utarbeidet. I gjennomgangen av den totale bygningsmassen er det avdekket betydelige behov for vedlikehold, bl.a. på tak i 32 B og balkonger i 32 A. Startet rehabilitering av balkonger, forventet avsluttet i 2009.
2007 - 2007	Maling av Jomfrubråtvn 30	
2007 - 2007	Maling av balkonger/vinduer i Jomf.32a	
2007 - 2007	Startet rehab.balkonger	Startet rehabilitering av balkonger, forventet avsluttet i 2008 - Jomfrubråtvn 32 a
2005	Carporten og Jomfrubråtveien 32 B ble malt.	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.04.23

Selskapsnummer: 272 **Selskapsnavn:** Jomfrubråten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.