



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 108 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 188 586	4 023 976
Sum inntekter		3 188 586	4 023 976
Kostnader			
Lønnskostnad		176 646	143 908
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 408	
Annen driftskostnad		2 433 612	3 759 759
Sum kostnader		2 613 665	3 903 667
Driftsresultat		574 921	120 309
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 999	10 168
Sum finansinntekter		21 999	10 168
Annen finanskostnad		185 495	115 917
Sum finanskostnader		185 495	115 917
Netto finans		-163 496	-105 749
Ordinært resultat før skattekostnad		411 425	14 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		411 425	14 560
Årsresultat		411 425	14 560
Totalresultat		411 425	14 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		411 425	14 560
Sum overføringer og disponeringer		411 425	14 560



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		606 942	
Sum varige driftsmidler		606 942	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		607 242	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 094	
Andre fordringer		84 939	79 839
Sum fordringer		86 033	79 840
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 635 473	2 269 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 635 473	2 269 470
Sum omløpsmidler		1 721 506	2 349 310
SUM EIENDELER		2 328 748	2 349 610



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 248 122	2 659 546
Sum opptjent egenkapital		-2 248 122	-2 659 546
Sum egenkapital		-2 248 122	-2 659 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 754 922	4 151 494
Sum annen langsiktig gjeld		3 754 922	4 151 494
Sum langsiktig gjeld		3 754 922	4 151 494
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 203	819
Leverandørgjeld		768 718	800 551
Skyldige offentlige avgifter		7 441	6 632
Annen kortsiktig gjeld		44 585	49 660
Sum kortsiktig gjeld		821 947	857 662
Sum gjeld		4 576 869	5 009 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 328 748	2 349 610



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383059

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 108 671
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 976 108 671
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 188 586	4 023 976
Sum inntekter		3 188 586	4 023 976
Kostnader			
Lønnskostnad		176 646	143 908
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 408	
Annen driftskostnad		2 433 612	3 759 759
Sum kostnader		2 613 665	3 903 667
Driftsresultat		574 921	120 309
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 999	10 168
Sum finansinntekter		21 999	10 168
Annen finanskostnad		185 495	115 917
Sum finanskostnader		185 495	115 917
Netto finans		-163 496	-105 749
Ordinært resultat før skattekostnad		411 425	14 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		411 425	14 560
Årsresultat		411 425	14 560
Totalresultat		411 425	14 560
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		411 425	14 560
Sum overføringer og disponeringer		411 425	14 560



Organisasjonsnr: 976 108 671
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

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			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		606 942	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		607 242	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		1 094	
Sum fordringer		84 939	79 839
Sum fordringer		86 033	79 840
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 635 473	2 269 470
Sum omløpsmidler		1 635 473	2 269 470
Sum omløpsmidler		1 721 506	2 349 310
SUM EIENDELER		2 328 748	2 349 610
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 248 122	2 659 546
Sum opptjent egenkapital	-2 248 122	-2 659 546
Sum egenkapital	-2 248 122	-2 659 546
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 754 922	4 151 494
Sum annen langsiktig gjeld	3 754 922	4 151 494
Sum langsiktig gjeld	3 754 922	4 151 494
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 203	819
Leverandørgjeld	768 718	800 551
Skyldige offentlige avgifter	7 441	6 632
Annen kortsiktig gjeld	44 585	49 660
Sum kortsiktig gjeld	821 947	857 662
Sum gjeld	4 576 869	5 009 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 328 748	2 349 610



Organisasjonsnr: 976 108 671
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	150000.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14388.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	164388.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

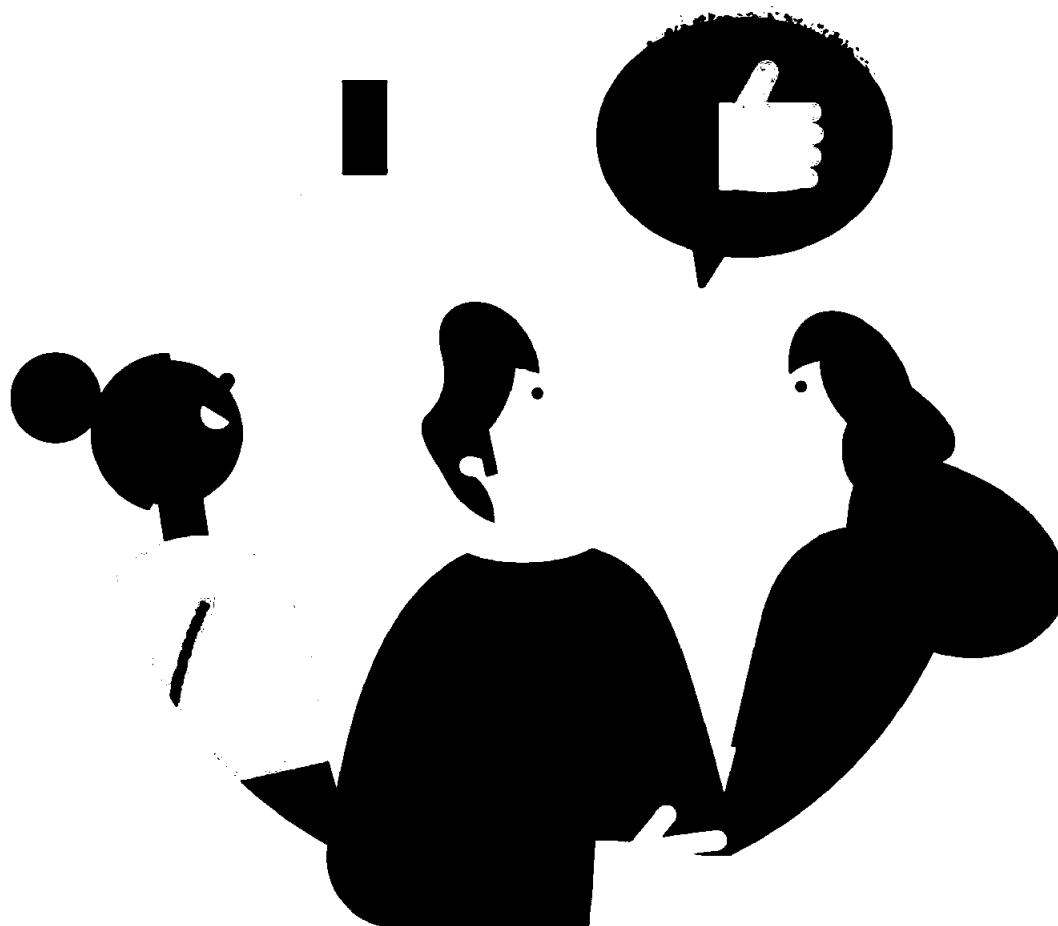
Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Årsmøte 2023

6984 Jongskollen Boligsameie IV



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Jongskollen Boligsameie IV

Velkommen til årsmøte, 16.03.2023 kl. 18.00 på Jong Skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jongskollen Boligsameie IV det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie IV
Tid: avholdes 16.03.2023 kl. 18.00
Sted: Jong Skole - Jongssvingen 5, 1337 Sandvika

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 seksjonseier 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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utvidelse av brannvarslingsanlegg – mulighet for montering av brannalarm med varsling til brannvesenet i den enkelte seksjonseiers leilighet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Sandvika, 21.02.2023
Styret i Jongskollen Boligsameie IV

Liv Kristin Rabe-Selvåg /s/

Arne Birger Aas /s/

Robert Brent Marsalis /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Liv Kristin Rabe-Selvåg	Solhaugveien 86 A
Styremedlem	Arne Birger Aas	Solhaugveien 88 C
Styremedlem	Robert Brent Marsalis	Solhaugveien 90 A
Varamedlem	Jan Erik Fredriksen	Solhaugveien 88 A
Varamedlem	Thomas Winter Lieungh	Solhaugveien 90 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ikke egne lokaler. Styrets kontor er hjemme hos styreleder, alle styremøter avholdes også der. Kontakt med styret oppnås enten via styremail / bruk av vibbo eller ved å kontakte styreleder på mobil. Det er svært lav terskel for å ta kontakt.

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 Jongskollen Boligsameie IV

Sameiet består av 56 seksjoner. Jongskollen Boligsameie IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976108671, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Solhaugveien 86 A

Solhaugveien 86 B

Solhaugveien 88 A

Solhaugveien 88 B

Solhaugveien 88 C

Solhaugveien 90 A

Solhaugveien 90 B

BESKYTTET



Gårds- og bruksnummer: 49/167

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

Jongskollen Boligsameie IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Kontaktpersoner i oppgangene:

86 A: Merete Tysdahl

86 B: Olav Mellesmo

88 A: Jan Erik Fredriksen

88 B: Trond Olav Ruistuen

88 C: Kari Wischmann

90 A: Linn Therese Tronstad

90 B: Alexander Sabella

Styremøter:

Det har vært avholdt 15 styremøter i perioden.

Eierskifter i 2022

Det har vært foretatt 5 - fem - eierskifter i sameiet i 2022. Salg /overdragelse /utleie av seksjon skal meldes til styret i god tid før det skjer.

VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2022

- Helsesjekk av alle store trær januar
- Fuktmåling i alle kjellere
- Oppfølging av sprekker i betong
- Kjøpt høytrykkspylerer til alle platåer
- Montering av nytt brannalarmanlegg med kobling til brannvesenet
- Demontert gammelt brannvarslingssystem
- Ny låssylinder for Posten i 88C
- Forarbeid før utskifting av vannrør

BESKYTTET



- Utarbeidet ENØK-rapport via OBOS prosjekt
- Registrering av gamle, ikke brann-godkjente inngangsdører, pålagt de aktuelle seksjonseiere (4 stk) å skifte til godkjente dører innen utgangen av mars 2023
- Registrering av alle gamle vinduer/balkongdører i sameiet
- Maling av vegg i 4.etg alle oppganger, der hvor takstiger tidligere var montert
- Overmaling av tagging på sydlig fasade
- Spyling av delvis tett avløpsrør i 86A
- Reparasjon av skade i soilrør i 86A
- Nye parkbenker ved alle innganger
- OBOS prosjekt startet vurdering av fasadearbeid i 2008 for mulig sviktende ventilasjon
- Byttet leverandør av fakturering av ladeutgifter for elbiler
- Reseksjonering av garasjer/carporter i sameiet
- Alle tilfluktsrom klargjort for bruk og alt utstyr innkjøpt og lagret
- Utredning av støy fra vifter på taket
- Nye panelovner i alle fellesrom med gamle ovner
- Nummerering av alle carporter
- Nøkkelbokser i tavlerommet i 86A, til alle kritiske nøkler i sameiet
- Hygrometre montert i alle fellesrom
- Montert P-forbudsskilt utenfor 88A
- Registrering av alle gamle sikringssskap og gitt tilbud om rimeligere oppgradering

1. PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD 2023

- Ferdigstille registrering av sprekker i betongkonstruksjoner
- Rehabilitering av vannrør
- Vurdere behov for lufting av ytterveggkonstruksjon for å unngå fuktskader

2. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

- Bytte ut branndører i fellesareal
- Kontroll av kapasitet på stigeledninger
- Øke strømkapasiteten til sameiet
- Rehabilitering av ventilasjonsanlegget
- Følge opp og rehabiliter drenering hvis nødvendig
- Rehabilitering av balkonggulv
- Rehabilitering av pipeløp

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader forbundet med OBOS-prosjekt for fremtidige vedlikeholdsprosjekt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet grunnet renteøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 821 947.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6.000.000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av vannrør.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

vann og avløp øker med 20 % og renovasjon øker med 3,1 %. Dette er hensyntatt i budsjett.

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. Vi antar dermed vi 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 Jongskollen Boligsameie IV.

Lån

Jongskollen Boligsameie IV har 2 lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jongskollen Boligsameie IV som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater 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 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.

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 inneholder 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen 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.

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



JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV ORG.NR. 976 108 671, KUNDENR. 6984

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 141 768	3 047 520	3 141 000	3 339 000
Andre inntekter	3	46 818	976 456	0	6 000 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 188 586	4 023 976	3 141 000	9 339 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 668	-22 086	-21 000	-27 213
Styrehonorar	5	-45 600	-45 600	-150 000	-161 500
Avskrivninger	13	-3 408	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-7 165	-10 000	-10 000
Andre honorarer	5	-100 378	-76 222	0	-31 500
Forretningsførerhonorar		-100 713	-97 873	-100 800	-105 900
Konsulenthonorar	7	-371 647	-365 714	-25 000	-113 000
Drift og vedlikehold	8	-713 689	-2 048 860	-710 000	-6 365 000
Forsikringer		-178 536	-165 362	-178 536	-197 000
Kommunale avgifter	9	-372 325	-414 892	-443 500	-415 000
Ladeinntekter EL-bil		-5 365	0	0	0
Energi/fyring		-88 217	-77 222	-80 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-305 498	-285 336	-311 700	-325 500
Andre driftskostnader	10	-285 997	-297 334	-278 500	-373 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 613 665	-3 903 667	-2 309 036	-8 214 613
DRIFTSRESULTAT		574 921	120 309	831 964	1 124 387
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 999	10 168	0	0
Finanskostnader	12	-185 495	-115 917	-99 000	-418 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-163 496	-105 749	-99 000	-418 000
ÅRSRESULTAT		411 425	14 560	732 964	706 387
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		411 425	14 560		

BESKYTTET



JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE IV ORG.NR. 976 108 671, KUNDENR. 6984

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	606 942	0
Aksjer og andeler	14	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		607 242	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 764	4 737
Kundefordringer		1 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		80 175	75 102
Driftskonto OBOS-banken		130 404	2 264 964
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 872	4 462
Sparekonto OBOS-banken		1 500 197	44
SUM OMLØPSMIDLER		1 721 506	2 349 310
SUM EIENDELER		2 328 748	2 349 610
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 248 122	-2 659 546
SUM EGENKAPITAL		-2 248 122	-2 659 546
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 754 922	4 151 494
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 754 922	4 151 494
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 711	40 667
Leverandørgjeld		768 718	800 551
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500.000,-)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	7 441	6 632
Påløpte renter		1 203	819
Annen kortsiktig gjeld	18	874	8 993
SUM KORTSIKTIG GJELD		821 947	857 662

BESKYTTET



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 328 747	2 349 610
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bærum, 16.02.2023
Styret i Jongskollen Boligsameie IV

Liv Kristin Rabe-selvåg /s/

Arne Birger Aas /s/

Robert Brent Marsalis /s/

BESKYTTET

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	2 864 624
Avdrag	212 856
Renter	64 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 141 768

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflyttningsgebyr	3 000
Strøm for lading el-bil	41 818
Overføring fra Swedbank som er avsluttet	1 000
Vedlikehold inn/utflytting	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	46 818

BESKYTTET

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 000
Påløpte feriepenger	-839
Arbeidsgiveravgift	-21 829
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 668

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 600. I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader. Styreleder har fått utbetalt kr 100 377,- utover styrehonoraret på kr 45 600,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 250
OBOS Prosjekt AS	-318 285
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 162
Andre konsulentonorarer, Humid AS og Prosjekt Forvaltning	-29 950
SUM KONSULENTHONORAR	-371 647

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygningsgebyr, Bærum Kommune	-9 750
Hovedentreprenør I: Ico Pal, taktekking	-312 981
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-322 731
Drift/vedlikehold bygninger	-89 632
Drift/vedlikehold VVS	-11 858
Drift/vedlikehold elektro	-108 112
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-124 013
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 268
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 825
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-713 689

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

BESKYTTET



Vann- og avløpsavgift	-182 907
Feieavgift	-12 641
Renovasjonsavgift	-176 777
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-372 325

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 924
Verktøy og redskaper	-4 028
Driftsmateriell	-14 022
Lyspærer og sikringer	-1 434
Renhold ved firmaer	-62 510
Snørydding	-148 973
Andre fremmede tjenester	-12 364
Kontor- og datarekvisita	-2 696
Kopieringsmaterieil	-549
Trykksaker	-3 075
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 870
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-1 493
Porto	-120
Kontingenter	-14 000
Bank- og kortgebyr	-3 158
Velferdskostnader	-4 781
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-285 997

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 687
Renter av sparekonto i OBOS-banken	153
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	324
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 835
SUM FINANSINNTEKTER	21 999

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-121 027
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 418
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Oppbevaringsgebyr	-50
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-185 495

BESKYTTET

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Brannvarslingsanlegg**

Tilgang 2022	610 350
Avskrevet i år	-3 408

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	606 942
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSRKIVNINGER	-3 408
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

BESKYTTET

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-3 425 527	
Nedbetalt tidligere	571 300	
Nedbetalt i år	366 577	
		-2 487 650

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	2 733	
Nedbetalt i år	29 995	
		-1 267 272

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 754 922****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 872
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 569
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 441

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-839
Gebyrer	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-874

BESKYTTET



INNKOMNE FORSLAG

1. A) - Tilbud om mulighet for montering av brannalarm i den enkelte leilighet koblet opp til fellesanlegget, med varsling til brannvesenet ved brann.

Forslag om å utvide brannvarslingsanlegget slik at de som ønsker det kan få alarmanlegg i sin leilighet tilknyttet Brannvesenet.

Det er i 2022 montert nytt, bedre og forskriftsmessig anlegg for brannvarsling i fellesområdene kjellere og trappeoppganger i sameiet.

Det er mulig å klargjøre for anlegget for tilkobling av leiligheter. Montering i leiligheter vil være frivillig.

Prisestimat for klargjøring av anlegget: Ca 75 - 100.000,-. Dette vil være en felles kostnad for sameiet.

Plantegninger for blokkene i DWG kan koste ca 40-50.000.-eks.mva.

Tekniker koster ca. kr. 1500.-eks.mva.per time + transport for å programmere sentralen.

Byggesøknad til kommunen koster ca. kr. 4000.-eks.mva. Usikkert om det kan søke felles for alle leiligheter eller om det må søkes for hver leilighet når det eventuelt skal utføres. Kommunen tar betalt for dette.

Det lønner seg å samle opp dem som ønsker brannalarm og ta dette samtidig.

Prisestimat for den enkelte leilighet: 10 - 15.000,- inkl mva pluss månedsavgift til brannvesenet
Denne kostnaden må den enkelte seksjonseier som ønsker å knytte seg til betale.

Anlegget inne i den enkelte leilighet må seksjonseier selv betale, pluss abonnement til brannvesenet (150 - 171 kr per måned avhengig av hvor mange som ønsker tilknytning)

· Med 3 detektorer i leiligheten estimeres en kostnad for selve leiligheten på ca. 7500.-eks.mva.

· I tillegg kommer programmering av sentral

Forslag til vedtak:

Sameiet klargjør anlegget for tilkobling av leiligheter.

BESKYTTET



5. VALG AV TILLISTVALGTE

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Alexander Sabella Solhaugveien 90 B

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Thomas Winter Lieungh Solhaugveien 90 A 1337 Sandvika

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89598805. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET



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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET