



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 775 668  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JÆRVEIEN 17 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 08.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 059 012	752 401
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 059 012</b>	<b>752 401</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		14 833	14 833
Annen driftskostnad		408 575	552 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>423 408</b>	<b>566 921</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>635 604</b>	<b>185 480</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		196	441
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>196</b>	<b>441</b>
Annen finanskostnad		41 093	56 837
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 093</b>	<b>56 837</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 897</b>	<b>-56 396</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>594 707</b>	<b>129 084</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>594 707</b>	<b>129 084</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>594 707</b>	<b>129 084</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>594 707</b>	<b>129 084</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		594 707	129 084
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>594 707</b>	<b>129 084</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 570 000	27 570 000
Sum varige driftsmidler		27 570 000	27 570 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 570 000	27 570 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		7 571	1 212
Sum fordringer		7 571	1 212
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 160	124 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 160	124 437
Sum omløpsmidler		237 730	125 650
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 807 730</b>	<b>27 695 650</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 180 076	19 585 368
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 180 076</b>	<b>19 585 368</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 260 076</b>	<b>19 665 368</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 047 996	2 515 920
Øvrig langsiktig gjeld		5 450 000	5 450 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 497 996</b>	<b>7 965 920</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 497 996</b>	<b>7 965 920</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 263	33 171
Leverandørgjeld		13 290	12 781
Annen kortsiktig gjeld		29 105	18 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 658</b>	<b>64 361</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 547 654</b>	<b>8 030 281</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 807 730</b>	<b>27 695 650</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 472796

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 775 668  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JÆRVEIEN 17 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 991 775 668  
JERVEIEN 17 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 059 012	752 401
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 059 012</b>	<b>752 401</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		14 833	14 833
Annen driftskostnad		408 575	552 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>423 408</b>	<b>566 921</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>635 604</b>	<b>185 480</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		196	441
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>196</b>	<b>441</b>
Annen finanskostnad		41 093	56 837
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 093</b>	<b>56 837</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 897</b>	<b>-56 396</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>594 707</b>	<b>129 084</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>594 707</b>	<b>129 084</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>594 707</b>	<b>129 084</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		594 707	129 084
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>594 707</b>	<b>129 084</b>



Organisasjonsnr: 991 775 668  
JERVEIEN 17 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler	27 570 000	27 570 000
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler	0	0
---------------	---	---

Sum anleggsmidler

27 570 000	27 570 000
------------	------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

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

##### Fordringer

Andre fordringer

7 571	1 212
-------	-------

Sum fordringer	7 571	1 212
----------------	-------	-------

##### Investeringer

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

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

230 160	124 437
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

230 160	124 437
---------	---------

Sum omløpsmidler

237 730	125 650
---------	---------

SUM EIENDELER

27 807 730	27 695 650
------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

80 000	80 000
--------	--------

Sum innskutt egenkapital	80 000	80 000
--------------------------	--------	--------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

20 180 076	19 585 368
------------	------------



Sum opptjent egenkapital	20 180 076	19 585 368
Sum egenkapital	20 260 076	19 665 368
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 047 996	2 515 920
Øvrig langsiktig gjeld	5 450 000	5 450 000
Sum annen langsiktig gjeld	7 497 996	7 965 920
Sum langsiktig gjeld	7 497 996	7 965 920
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 263	33 171
Leverandørgjeld	13 290	12 781
Annen kortsiktig gjeld	29 105	18 409
Sum kortsiktig gjeld	49 658	64 361
Sum gjeld	7 547 654	8 030 281
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>27 807 730</b>	<b>27 695 650</b>



Organisasjonsnr: 991 775 668  
JERVEIEN 17 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Jærveien 17 Borettslag

5. mai 2022

Selskapsnummer: 1619





## Velkommen til årsmøte i Jærveien 17 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:

5. mai 2022 kl. 18:00, Jernbaneveien 24.

### 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 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 møteleder 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 honorarer
4. Maling av bygget
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Jærveien 17 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. Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 13 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 13 000

Sak 4

**Maling av bygget**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Bygget skal males i våren/sommeren 2022.

Styret foreslår at maling av bygget gjennomføres som dugnad.

Det leies inn lift til de partiene der det er nødvendig.

**Styrets innstilling**

Malingen av bygget gjennomføres som dugnad.

**Forslag til vedtak**

Malingen av bygget gjennomføres som dugnad.

Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- velges i årsmøtet

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- velges i årsmøtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Arne Øverby	Jærveien 17
Styremedlem	Gro Slåttelid	Jærveien 17
Styremedlem	Simon Solstad Tveit	Jærveien 17
Varamedlem	Leiv Harald Ystheim	Jærveien 17

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Jærveien 17 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Jærveien 17 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991775668, og ligger i SANDNES kommune med følgende adresse:

Jærveien 17

Gårds- og bruksnummer:

111 1213

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.

Jærveien 17 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.



## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 704 906.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 423 408.

## Resultat

Årets resultat på kr 594 707 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 354 106 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 240 601.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 188 072 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 185 000.

## Kommunale avgifter i Sandnes kommune

Det er tatt høyde for en økning på 3%.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

## Forsikring

Det er tatt høyde for en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jærveien 17 Borettslag.

## Lån

Jærveien 17 Borettslag har lån i Dnb.

Flytende rente p.t 2,15. Forventes innfridd 30.10.2037.

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



## **Forretningsførerhonorar**

Det er tatt høyde for en økning på 2,5%.

## **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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## JÆRVEIEN 17 BORETTSLAG ORG.NR. 991 775 668, KUNDENR. 1619

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>61 288</b>	<b>81 666</b>	<b>61 288</b>	<b>188 072</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	594 707	129 084	148 959	79 029
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-113 818	-149 461	-149 000	-128 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-354 106	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>126 783</b>	<b>-20 377</b>	<b>-41</b>	<b>-48 971</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>188 072</b>	<b>61 289</b>	<b>61 247</b>	<b>139 101</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	237 730	125 650
Kortsiktig gjeld	-49 658	-64 361
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>188 072</b>	<b>61 289</b>



## JÆRVEIEN 17 BORETTSLAG ORG.NR. 991 775 668, KUNDENR. 1619

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		154 802	206 297	198 684	166 020
Innkrevde felleskostnader	2	538 104	538 104	538 316	537 980
Andre inntekter	3	12 000	8 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>704 906</b>	<b>752 401</b>	<b>737 000</b>	<b>704 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 833	-1 833	-1 833	-1 833
Styrehonorar	5	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-4 920	-3 750	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-48 363	-47 023	-48 400	-49 600
Konsulenthonorar	7	-8 388	-58 483	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-27 817	-149 496	-137 000	-185 000
Forsikringer		-46 830	-39 086	-80 000	-51 500
Kommunale avgifter	9	-82 164	-75 838	-63 600	-84 650
Energi/fyring		-21 775	-11 757	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 822	-95 807	-95 808	-95 808
Andre driftskostnader	10	-72 497	-70 848	-72 400	-73 580
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-423 408</b>	<b>-566 921</b>	<b>-543 041</b>	<b>-585 971</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>281 498</b>	<b>185 480</b>	<b>193 959</b>	<b>118 029</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		354 106	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>635 604</b>	<b>185 480</b>	<b>193 959</b>	<b>118 029</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	196	441	0	0
Finanskostnader	12	-41 093	-56 837	-45 000	-39 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-40 897</b>	<b>-56 396</b>	<b>-45 000</b>	<b>-39 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>594 707</b>	<b>129 084</b>	<b>148 959</b>	<b>79 029</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		594 707	129 084		



### JÆRVEIEN 17 BORETTSLAG ORG.NR. 991 775 668, KUNDENR. 1619

#### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	24 844 000	24 844 000
Tomt		2 726 000	2 726 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 570 000</b>	<b>27 570 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	221
Forskuddsbetalte kostnader		7 571	281
Andre kortsiktige fordringer		0	710
Driftskonto OBOS-banken		229 768	122 846
Innestående i andre banker		391	1 591
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>237 730</b>	<b>125 650</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 807 730</b>	<b>27 695 650</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 5000		80 000	80 000
Annen egenkapital	14	20 180 076	19 585 368
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 260 076</b>	<b>19 665 368</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 047 996	2 515 920
Borettsinnskudd	16	5 450 000	5 450 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 497 996</b>	<b>7 965 920</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 059	9 124
Leverandørgjeld		13 290	12 781
Påløpte renter		7 263	8 259
Påløpte avdrag		0	24 912
Annen kortsiktig gjeld	17	20 046	9 285
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 658</b>	<b>64 361</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 807 730</b>	<b>27 695 650</b>
Pantstillelse	18	29 450 000	29 450 000
Garantiansvar		0	0



Sandnes , 21.03.2022  
Styret i Jærveien 17 Borettslag

Tom Arne Øverby

Gro Slåttelid

Simon Solstad Tveit

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	390 264
Kabel-tv	95 808
Vaktmester	52 032
Kapitalkostnader på IN-lån	175 558
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-20 756
Overført til kapitalkostnader	-154 802
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>538 104</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**



Reklameinntekt	12 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 000</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 833
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 833</b>

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 2020/2021, og er på kr 13 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 920.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 388
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 388</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-7 441
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 303
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 073
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-27 817</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-18 221
Avløpsavgift	-29 010
Renovasjonsavgift	-34 933
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-82 164</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-955
Vaktmestertjenester	-55 080
Renhold ved firmaer	-7 906
Andre fremmede tjenester	-6 094
Andre kontorkostnader	-51



Porto	-195
Bank- og kortgebyr	-2 216
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-72 497</b>

### NOTE: 11

#### FINANSINNTEKTER

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	196
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>196</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-40 984
Renter på leverandørgjeld	-109
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-41 093</b>

### NOTE: 13

#### AKSJER OG ANDELER

#### BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 19...	24 844 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>24 844 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.111/bnr.1213

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

### NOTE: 14

#### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 043 305
Egenkapital fra IN tidligere	18 048 000
Egenkapital fra IN 2021	354 106
Reduksjon EK fra IN	-8 265 335
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>20 180 076</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

### NOTE: 15

#### PANT-OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Renter 31.12.21 var 1,95% løpetid 30 år

Opprinnelig, 2008	-22 120 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 556 080
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	113 818
Nedbetalt tidligere, IN	18 048 000
Nedbetalt i år, IN	354 106



---

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 047 996</b>
-----------------------------------	-------------------

---

Lånet er et serielån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-5 530 000
Nedbetalt tidligere	80 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 450 000</b>

---

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-20 046
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 046</b>

---

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 450 000
Pantelån	2 047 996
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelser	10 136 771
<b>TOTALT</b>	<b>17 634 767</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	24 844 000
	2 726 000
<b>TOTALT</b>	<b>27 570 000</b>

---



Til generalforsamlingen i Jærveien 17 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Jærveien 17 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo og regnskap.pdf  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Jærveien 17 Borettslag

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

---

### *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 avgjøre 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 blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 21. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Styret har møttes ved behov, og følgende saker har vært oppe:

- Forberede maling av bygget vår/sommer 2022. Dette blir også en årsmøtesak.
- Sikre fullmakter hos Låsesenteret, slik at nåværende styre kan bestille nøkler.
- Arbeid med heller', rensing og kontroll av membran ute
- Soppvekst i garasjen
- Forberede dugnad våren 2022. Dato 7.5.
- Forefallende mindre saker

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

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

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 5.05.22

**Selskapsnummer:** 1619 **Selskapsnavn:** Jærveien 17 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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