



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 077 437
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JORDAL BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 660 989	8 997 102
Sum inntekter		9 660 989	8 997 102
Kostnader			
Lønnskostnad		529 101	794 618
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 448	44 665
Annen driftskostnad		7 282 219	7 817 994
Sum kostnader		7 838 767	8 657 277
Driftsresultat		1 822 222	339 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 508	12 540
Sum finansinntekter		21 508	12 540
Annen finanskostnad		752 298	481 600
Sum finanskostnader		752 298	481 600
Netto finans		-730 790	-469 060
Ordinært resultat før skattekostnad		1 091 431	-129 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 091 431	-129 236
Årsresultat		1 091 431	-129 236
Totalresultat		1 091 431	-129 236
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 091 431	-129 236
Sum overføringer og disponeringer		1 091 431	-129 236



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		107 205 828	107 205 828
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		109 795	137 242
Sum varige driftsmidler		107 315 623	107 343 070
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		469 826	346 500
Sum finansielle anleggsmidler		469 926	346 600
Sum anleggsmidler		107 785 548	107 689 670
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 594
Andre fordringer		367 389	166 242
Sum fordringer		367 389	177 836
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 142 802	2 181 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 142 802	2 181 443
Sum omløpsmidler		2 510 191	2 359 278
SUM EIENDELER		110 295 740	110 048 948



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 500	15 500
Sum innskutt egenkapital		15 500	15 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 780 886	36 689 454
Sum opptjent egenkapital		37 780 886	36 689 454
Sum egenkapital		37 796 386	36 704 954
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 221 073	26 948 220
Øvrig langsiktig gjeld		45 935 674	45 769 500
Sum annen langsiktig gjeld		72 156 747	72 717 720
Sum langsiktig gjeld		72 156 747	72 717 720
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 891	2 806
Leverandørgjeld		272 890	501 781
Skyldige offentlige avgifter		13 995	26 666
Annen kortsiktig gjeld		49 831	95 021
Sum kortsiktig gjeld		342 607	626 274
Sum gjeld		72 499 354	73 343 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 295 740	110 048 948



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442284

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 077 437
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JORDAL BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 951 077 437
JORDAL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 660 989	8 997 102
Sum inntekter		9 660 989	8 997 102
Kostnader			
Lønnskostnad		529 101	794 618
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 448	44 665
Annen driftskostnad		7 282 219	7 817 994
Sum kostnader		7 838 767	8 657 277
Driftsresultat		1 822 222	339 825
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 508	12 540
Sum finansinntekter		21 508	12 540
Annen finanskostnad		752 298	481 600
Sum finanskostnader		752 298	481 600
Netto finans		-730 790	-469 060
Ordinært resultat før skattekostnad		1 091 431	-129 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 091 431	-129 236
Årsresultat		1 091 431	-129 236
Totalresultat		1 091 431	-129 236
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 091 431	-129 236
Sum overføringer og disponeringer		1 091 431	-129 236



Organisasjonsnr: 951 077 437
JORDAL 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		107 205 828	107 205 828
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		109 795	137 242
Sum varige driftsmidler		107 315 623	107 343 070
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		469 826	346 500
Sum finansielle anleggsmidler		469 926	346 600
Sum anleggsmidler		107 785 548	107 689 670
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 594
Andre fordringer		367 389	166 242
Sum fordringer		367 389	177 836
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 142 802	2 181 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 142 802	2 181 443
Sum omløpsmidler		2 510 191	2 359 278
SUM EIENDELER		110 295 740	110 048 948
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	15 500	15 500
Sum innskutt egenkapital	15 500	15 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	37 780 886	36 689 454
Sum opptjent egenkapital	37 780 886	36 689 454
Sum egenkapital	37 796 386	36 704 954
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 221 073	26 948 220
Øvrig langsiktig gjeld	45 935 674	45 769 500
Sum annen langsiktig gjeld	72 156 747	72 717 720
Sum langsiktig gjeld	72 156 747	72 717 720
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 891	2 806
Leverandørgjeld	272 890	501 781
Skyldige offentlige avgifter	13 995	26 666
Annen kortsiktig gjeld	49 831	95 021
Sum kortsiktig gjeld	342 607	626 274
Sum gjeld	72 499 354	73 343 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	110 295 740	110 048 948



Organisasjonsnr: 951 077 437
JORDAL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.40

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



Årsmøte 2023

Jordal Borettslag

22. mai 2023

Selskapsnummer: 509





Velkommen til årsmøte i Jordal 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:

22. mai 2023 kl. 19:00, Vålerenga bydelshus, Hedmarksgata 2.

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.

Beboermøte

Det vil bli avholdt et beboermøte etter endt generalforsamling/årsmøte.

Der vil det være anledning til å komme med innspill og spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Jordal Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Brevig
- Sarah Guster Bøhler

Valg av 1 styremedlem 1. år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1. år:

- Gerd Moss

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Bergli Selj
- Camilla Berild Rønnes
- Gaute Gunleiksrud

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arne Torp
- Charlotte Grønvold Hansen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Leikny Hausken Holm

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Håvard Lundberg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leikny Hausken Holm	Solørgata 1
Styremedlem	Marianne Brevig	Totengata 13
Styremedlem	Håvard Lundberg	Totengata 9
Styremedlem	Gerd Moss	Totengata 2
Varamedlem	Sarah Guster Bøhler	Solørgata 1
Varamedlem	Camilla Berild Rønnes	Totengata 6
Varamedlem	Torstein Sørnum Sogn	Totengata 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Leikny Hausken Holm Solørgata 1

Varadelegert

Gerd Moss Totengata 2

Valgkomiteen

Charlotte Grønvold Hansen Totengata 5
Arne Torp Totengata 9

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via melding på Vibbo eller på e-post: jordal@styrerrommet.no.

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 Jordal Borettslag

Borettslaget består av 154 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Jordal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951077437, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 216 298

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten ble kjøpt i 1988.

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.

Jordal Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rehabilitering av forhagene ble ferdigstilt i 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente.

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 til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter ventilasjon, gartner, arborist og maling.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. 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 strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Jordal Borettslag har lån et i OBOS banken med en flytende rente på 4,35 % pr. 17.04.2023.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% for 2023.

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 5,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23. I tillegg til dette økte «trappevask» med 10,6 % slik at det som kreves inn tilsvarer borettslagets utgifter til renhold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jordal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jordal 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
10 av 29 Årsrapport 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, 27. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



JORDAL BORETTSLAG ORG.NR. 951 077 437, KUNDENR. 509

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.		1 733 004	2 577 877	1 733 004	2 167 584
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 091 431	-129 236	1 067 438	488 937
Tilbakeføring av avskrivning	14	27 448	44 665	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-727 147	-802 302	-800 000	-627 000
Innsk. øremerk. bankkto		-832	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		43 680	42 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		434 580	-844 873	267 438	-138 063
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 167 584	1 733 004	2 000 442	2 029 521

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 510 191	2 359 278
Kortsiktig gjeld	-342 607	-626 274
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 167 584	1 733 004



JORDAL BORETTSLAG ORG.NR. 951 077 437, KUNDENR. 509

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 641 556	8 966 192	9 351 000	10 299 000
Andre inntekter	3	19 433	30 910	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 660 989	8 997 102	9 351 000	10 299 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-349 101	-614 618	-1 014 750	-331 061
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-27 448	-44 665	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 250	-8 375	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-176 695	-172 385	-178 000	-185 530
Konsulenthonorar	7	-23 184	-4 740	-20 000	-20 000
Kontingenter		-31 000	-31 000	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-1 473 029	-2 301 096	-1 202 000	-1 717 000
Forsikringer		-622 396	-583 937	-624 000	-685 000
Kommunale avgifter	9	-2 168 893	-2 145 794	-2 122 812	-2 470 000
Energi/fyring		-1 067 593	-1 097 736	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-802 870	-777 895	-780 000	-874 972
Andre driftskostnader	10	-905 309	-695 037	-617 500	-1 042 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 838 767	-8 657 277	-7 777 562	-8 547 063
DRIFTSRESULTAT		1 822 222	339 825	1 573 438	1 751 937
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 508	12 540	0	0
Finanskostnader	12	-752 298	-481 600	-506 000	-1 263 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-730 790	-469 060	-506 000	-1 263 000
ÅRSRESULTAT		1 091 431	-129 236	1 067 438	488 937
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 091 431	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-129 236		



JORDAL BORETTSLAG ORG.NR. 951 077 437, KUNDENR. 509

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	97 655 449	97 655 449
Tomt		9 550 379	9 550 379
Andre varige driftsmidler	14	109 795	137 242
Aksjer og andeler	15	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		167 006	0
Langsiktige fordringer	16	302 820	346 500
SUM ANLEGGSMIDLER		107 785 548	107 689 670
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	11 594
Forskuddsbetalte kostnader		229 437	55 917
Andre kortsiktige fordringer	17	134 470	91 868
Energiavregning	18	3 482	18 457
Driftskonto OBOS-banken		1 332 826	1 609 521
Driftskonto OBOS-banken II		13 819	3 132
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 293	28 691
Sparekonto OBOS-banken		788 864	540 098
SUM OMLØPSMIDLER		2 510 191	2 359 278
SUM EIENDELER		110 295 740	110 048 948
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 155 * 100		15 500	15 500
Opptjent egenkapital		37 780 886	36 689 454
SUM EGENKAPITAL		37 796 386	36 704 954
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	26 221 073	26 948 220
Borettsinnskudd	20	45 769 500	45 769 500
Avsetning bomiljøtiltak	21	166 174	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 156 747	72 717 720
KORTSIKTIG GJELD			



9

Jordal Borettslag

Leverandørgjeld		272 890	501 781
Skyldige offentlige avgifter	22	13 995	26 666
Påløpte renter		5 891	2 806
Annen kortsiktig gjeld	23	49 831	95 021
SUM KORTSIKTIG GJELD		342 607	626 274

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 295 740	110 048 948
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	24	74 769 500	74 769 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2023

Styret i Jordal Borettslag

Leikny Hausken Holm /s/

Marianne Brevig /s/

Håvard Lundberg /s/

Gerd Moss /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 698 860
Trappevask	323 400
Forretningslokale	245 148
Garasje	190 848
Leie	145 416
Parkering	30 024
Strøm lokaler	10 920
Eiendomsskatt	4 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 649 356

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 641 556

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 750
Avregning 2022 Warraich Eiendom AS	-2 296
Viderefakturert kostnad fra 2021 i 2022	19 979
SUM ANDRE INNTEKTER	19 433

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-440 872
Påløpte feriepenger	-47 535
Arbeidsgiveravgift	-57 709
Pensjonskostnader innskudd	-16 134
AFP-pensjon	-8 477
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-401
Yrkesskadeforsikring	-2 851
Refusjon sykepenger	224 879
SUM PERSONALKOSTNADER	-349 101

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 180 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 038
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 146
SUM KONSULENTHONORAR	-23 184

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Borettslag-service, utskifting av postkasser	-34 772
Hanish AS, snekkerarbeider	-1 060 450
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 095 222
Drift/vedlikehold bygninger	-70 086
Drift/vedlikehold VVS	-30 288
Drift/vedlikehold elektro	-36 418
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-154 190
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 525
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 127
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-4 424
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 473 029

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 155
Vann- og avløpsavgift	-1 204 162
Renovasjonsavgift	-949 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 168 893

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

Lokalleie	-900
Container	-72 569
Skadedyrarbeid	-55 917
Verktøy og redskaper	-2 699
Telefon-/kontormaskiner	-21 411
Driftsmateriell	-14 233
Lyspærer og sikringer	-4 493
Vaktmestertjenester	-217 688
Renhold ved firmaer	-429 519
Snørydding	-7 420
Gressklipping	-22 500
Andre fremmede tjenester	-9 350
Kontor- og datarekvisita	-1 546
Trykksaker	-2 291
Andre kontorkostnader	-1 466
Telefon, annet	-11 214
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-19 365
Bank- og kortgebyr	-2 957
Velferdskostnader	-7 772
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-905 309

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 991
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 061
Andre renteinntekter (rentetillegg på utestående gjeld Warraich Eiendom AS)	12 456
SUM FINANSINTEKTER	21 508

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-745 245
Renter på leverandørgjeld	-7 053
SUM FINANSKOSTNADER	-752 298

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1988	97 629 621
Tilgang 2019 (2 ladebokser)	25 828
SUM BYGNINGER	97 655 449

Gnr.232/bnr.216 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiekost for traktor

Tilgang 2008 33 250

Avskrevet tidligere -33 249

1

Tilhenger nr. 2

Tilgang 2010 23 735

Avskrevet tidligere -23 734

1

Traktor nr. 2

Tilgang 2008 412 069

Avskrevet tidligere -412 068

1

Lekeplass

Tilgang 2016 249 411

Tilgang 2017 25 066

Avskrevet tidligere -137 238

Avskrevet i år -27 448

109 791

Ladebokser elbil

Tilgang 2019 51 655

Avskrevet tidligere -51 654

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**109 795****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-27 448****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Gjeldsavtale med Warraich Eiendom AS med løpetid 10 år (avregning 2018) 474 543

Nedbetalt tidligere år -128 043

Nedbetalt i år -43 680

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER 302 820

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	30 500
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	18 180
Refusjon utlegg som skal tilbakebetales	110
Avsatt ladestrøm inntekter 2022	75 073
Arbeidsgiveravgift til gode	10 606
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	134 470

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING**

Uoppgjorte avregninger (gjøres opp i 2023)	3 482
--	-------

SUM ENERGIAVREGNING	3 482
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-29 000 000
Nedbetalt tidligere	2 051 780
Nedbetalt i år	727 147
	-26 221 073

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-26 221 073
------------------------------------	--------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-45 069 600
Øket 1989	-476 000
Øket 1997	-223 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 769 500

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-166 174
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-166 174

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 293
Skyldig arbeidsgiveravgift feriepenger	-6 702
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-13 995

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-47 535
Avregning 2022 Warraich Eiendom AS	-2 296
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-49 831

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 769 500
Pantelån	26 221 073
TOTALT	71 990 573

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

Bygninger	97 655 449
Tomt	9 550 379
TOTALT	107 205 828



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er avholdt 9 ordinære styremøter, 1 konstituerende styremøte og 1 regnskapsmøte i 2022. Det er også avholdt ordinært årsmøte.

GRUNNLEIEN, GARASJELEIE OG LEIE AV P-PASSER

Grunnleien (som framkommer på husleieblankettene) er det som dekker kommunale avgifter, kabel-TV, forsikringer, felles strøm (bl.a. til oppvarming av varmt vann), maskiner, og utstyr, personalkostnader og andel av fellesgjeld. Det er pt ikke mulig å individuelt nedbetale andelens fellesgjeld.

Styret har i sitt budsjett for året 2023 regnet med den generelle prisstigningen i samfunnet og økt felleskostnadene fra 1.1.2023 med 5,8 prosent. Spesielt vil kostnaden til elektrisk energi være høye.

VAKTMESTER OG DRIFTSASSISTENT

Borettslagservice AS er engasjert til utføring av de viktigste vaktmestertjenester.

Vaktmesterkontoret finner du i underetasjen Totengata 6. Vi gjør som tidligere år oppmerksom på at vaktmester også er avhengig av tilbakemelding fra beboerne for å gjøre en god jobb, for eksempel når det mangler lyspærer i oppgangen eller andre ting som behøver tilsyn. Vi ber om at tilbakemeldinger blir forespurt på Vibbo.

Driftsassistent John Høgh Christiansen er ansatt 15 timer per uke for å avlaste styret, bl.a. med oppfølging av vaktmester, oppfølging av utpekte, prioriterte oppgaver, samt ta initiativ til utredninger, utbedringer m.m. overfor styret. Driftsassistenten rapporterer til styrets leder. DA treffes også på telefon 977 46 785. Ved akutt hendelse, kan du ringe hele døgnet.

KOMMUNIKASJON

Styret bruker Vibbo som hovedkilde for informasjon. I løpet av 2022 har styret svart på over 200 henvendelser fra beboere på Vibbo alene. I 2022 er det også benyttet rundskriv og oppslag for å informere beboere om saker av felles interesse. Ordningen med papiroppslag vil utfases.

Styret anbefaler alle andelseiere og beboere å registrere seg på Vibbo.no. Vibbo er en felles plattform for alle OBOS borettslag. Her finner du all relevant informasjon om Jordal borettslag. Du kan også legge ut oppslag som andre andelseiere kan se. Du vil få varsel i E-post eller SMS når styret legger ut informasjon.

AKTIVITETER OG ARRANGEMENTER

Vårdugnad ble arrangert 7 mai 2022. Containerne ble utplassert i forbindelse med dugnaden. Vi hadde en tradisjonell juletretenning 26 november. Det ble servert gløgg og pepperkaker. Julenissen kom innom med noe til de yngre barna. Juletreet ble montert og lysatt av Borettslagsservice AS.

Gjennom hele sommeren var det fast plasserte griller på Solplassen som beboere kan benytt fritt. Dette synes styret er svært hyggelig, og håper at flere vil delta på slike



uformelle, sosiale sammenkomster den kommende sommeren. Husk at etter klokken 22:00 skal det være rolig i uteområdet.

UTEOMRÅDENE

Styret har inngått avtale med Anleggsgartner Løvold AS.

Det skal utføres utskifting av jord, beskjæring og nyplanting av stauder og busker, opprusting av bed osv. Mesteparten er utført i 2021. Resten ble ferdigstilt i 2022.

Det er også avtalt en vedlikeholdsavtale for 2023.

VEDLIKEHOLD/UTBEDRINGER

I 2022 ble de siste forhagene rehabilitert. Rehabilitering av grøntanlegget, første del ble avsluttet. Endene på forhagene skal males i 2023.

INTERNKONTROLL OG OPPFØLGING AV TEKNISK KONTROLL

Driftsassistent og vaktmester gjennomfører årlig de kontroller som er pålagt oss.

Borettslaget har avtale med firmaet Anticimex as. Firmaet sørger for utsetting av åtekasser for bekjempelse av rotter. De sprøyter også mot maur og kontrollerer ved mistanke om skadedyr i leiligheter og fellesområder. I 2022 har det ikke vært tilfelle av skadedyr. Styret har i 2022 innhentet tilbud fra andre leverandører til forebyggelse av skadedyr, for å sikre at vi ikke betaler for mye. I 2023 vil vi avslutte avtalen med Anticimex og gå over til Pelias, som vil tilby miljøvennlige feller, flere feller og til en lavere pris.

Styret har i 2022 arbeidet systematisk med helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. Sarah Guster Bøhler har fungert som HMS-kontakt i borettslaget. HMS-kontakt har igangsatt arbeid med på el-sjekk, rens av ventilasjon og det er inngått serviceavtale med Norsk Brannvern AS. Arbeidet fortsetter i 2023.

VENTILASJON

Styret må igjen minne om viktigheten av å opprettholde leilighetens ventilasjon. Dersom man ved ombygging av kjøkken og bad ikke sørger for at leilighetens ventilasjons-system har samme virkemåte som det originale, vil det oppstå skader. For leiligheter med sentralt avsug vil endring av systemet også påføre øvrige beboere i oppgangen plager.

Skal du bygge om kjøkken eller bad, ta kontakt med driftsassistenten for råd om hva slags ventilasjonssystem du kan velge. Borettslaget har også for salg til selvkost egnede kjøkkenhetter av flere typer.

RENOVASJON

I 2022 har søppeltømmingen fungert bra. Fremdeles har vi problemer med at beboere setter avfall ved siden av beholderne. Vær klar over at dette medfører unødvendige arbeidsoppgaver for vaktmester. Du kan låne tilhenger slik at det er enkelt å kjøre til kildesortering f. eks på Brobekk. Lån av henger avtales med DA.

I 2022 har det vært utplassert containere i forbindelse med vårdugnaden. Juletrær har også blitt samlet inn og fjernet av vaktmester. Styret minner om at det finnes en gjenbruksstasjon i Bøgata på Kampen og i Åkebergveien på Galgeberg (hver onsdag). Her kan du bli kvitt det meste av problemavfallet, attpåtil i gangavstand!

ENERGIBRUK

Fordi kostnadene til elektrisk energi har være høye i 2021 og 2022, har det vært særlig fokus på å redusere energibruken i året som gikk. I 2022 gikk vårt samlede forbruk ned med 10 prosent, sammenlignet med 2021, som kan tyde på at beboere har vært mer påpasselig med sitt energibruk. Generelt høye strømpriser førte likevel til at vår totale strømregning ikke har blitt redusert.

Styret har arbeidet med å følge opp årsmøtets vedtak om å innhente tilbud til kartlegging av klima- og energiltak i fellesarealene i borettslaget. Leverandør til kartlegging ble valgt i desember 2022 og arbeidet skal gjennomføres i 2023. Styret har hatt befaring med tre leverandører av solcelleanlegg for å få vurdert potensialet og mulighetene for at borettslaget kan produsere strøm og varme fra solenergi. Styret jobber nå videre med å få på plass et tilstrekkelig diskusjon- og beslutningsgrunnlag.

TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD

Det registreres en økende biltrafikk i vårt uteområde. Ikke minst registreres det en økende trafikk i forbindelse med hjemme leveranser av varer bestilt på nett.

Ifølge Husordensreglenes §8 skal borettslagets uteområde være bilfritt. Ikke desto mindre har det foregått - og foregår fremdeles - mye bilkjøring inne i borettslaget. Styret ber alle som har bil og alle som bestiller taxi om å vurdere om det virkelig er nødvendig å kjøre inn på det bilfrie området. Jordal borettslag skal være et bilfritt sted, der barn og voksne skal kunne bevege seg uten å tenke for mye på trafikk.

Videre - når det gjelder nødvendig kjøring på området – oppfordrer vi alle til å senke farten ytterligere. Det er bare flaks at barn som sykler og løper ikke har blitt kjørt ned av biler som kommer altfor fort.

Dersom du må kjøre inn pga. avlesning av større varer/gjenstander kan bilen kun stå i 10 min!

Det vil gis parkeringsgebyr dersom bilen står utover den tiden! Ved eventuell nødvendig parkering i borettslaget utover 10 minutter, må man henvende seg til styreleder for å få parkeringstillatelse.

NABOSKAP, TRAPPEVASK OG STØY

Etter styrets mening er det svært hyggelig å bo i Jordal borettslag. Til tross for mange med hjemmekontor har det vært lite klager på nabostøy og dårlig vask, noe som kan tyde på at dere også trives godt i borettslaget. Styret ser problemet med hjemmekontor mens naboeliligheten pusses opp. Her er det viktig at naboene varsles før oppstart. Lyden av betongpigging og boring når langt- derfor må også nabooppgangene varsles. Vaktmester kan hjelpe med oppslag. Enda bedre er det å informere på vibbo.no.

Noe klager har det allikevel vært; bl.a. på beboeres rutiner ved låsing av oppgangsdører og garasjer. Det er viktig at du forsikrer deg om at garasjeporten er lukket før du kjører vekk. Lyset i garasjen skal alltid stå på. Vi må alle være mer oppmerksomme på at det lukkes og låses på forsvarlig måte slik at ikke uvedkommende har adgang. Dette er alles ansvar!

Trappevask ble i 2022 utført ukentlig av firmaet Mobile Renholdspartner AS. Har du kommentarer til vasken, send en e-post til jordal@styrommet.no eller bruk [Vibbo.no](mailto:vibbo.no).



Når det gjelder klager på husbråk og støy, sender styret brev til den klagen gjelder som fast prosedyre. Disse får så anledning til å uttale seg. Vi vil imidlertid påpeke at det enkleste er å ta opp problemet direkte med sine naboer.

Vi oppfordrer alle beboere i borettslaget til å ta hensyn når det gjelder all typer støy: Vi har alle naboer som bor ganske tett innpå oss. For eksempel ved oppussing/ombygging er det også viktig å ta hensyn til hvilke tider det utføres støyende arbeid. Til tross for at alle har forståelse for at jobben må bli gjort, er det stadig noen som gjør nettopp slikt arbeid i borettslaget og da vil disse jobbene til sammen utgjøre mye støy for naboer. Styret minner imidlertid alle om husordensreglens bestemmelser, og understreker at det er svært alvorlig gjentatte ganger å bryte disse reglene.

DIVERSE

Styret har fulgt opp vedtak fra årsmøtet om å innhente tilbud på ny forsikringsavtale for borettslaget. Dette arbeidet følges opp i 2023.

Styret takker alle beboere som gjør en innsats for bomiljøet. Styret retter også en takk til valgkomiteen Arne Torp og Charlotte G Hansen som arbeider for å gi Jordal borettslag et godt og driftig styre.

RUTINER/OPPFØLGING AV SKILT, RINGETABLÅ OG POSTKASSER

Vi minner også om at det skal være skilt på ringetablå og postkasser.

Postkasseskilt:

På innsiden av postkassedøra står det info om hvor det bestilles nye postkasseskilt.

Navneskilt på ringeklokka:

Skriv en lapp med hvem du er, hvor du bor, hva som står på ringeklokka i dag, og hva som skal stå på ringeklokka etter endring. Legg lappen i postkassa utenfor styrerommet, så ordner vaktmestervikaren dette. Styrerommet ligger rett ovenfor Solørgata 9.

Styret inviterer beboerne til å gi styret skriftlige tilbakemeldinger. Dette er helt nødvendig for arbeidet med å opprettholde trivsel og et godt bomiljø for alle. Vi oppfordrer beboerne til å benytte seg av Vibbo.

Med utgangspunkt i skriftlige og muntlige naboklager, samt rapporter fra vaktmester gjennom året, henstiller vi til alle beboere om å ta hensyn når det gjelder, støy ute og inne, plassering av gjenstander i fellesområder og i oppganger.

La oss sammen gjøre Jordal borettslag til et enda hyggeligere sted å bo!

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596795. 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

2012/13 Opprusting av lekeplasser

2012 Nytt låsesystem oppgangsdører og garasje

2013 Maling av alle oppganger, oppgangsvinduer og leilighetsdører

2014 Utbedret ekspansjonsfuger alle hus

2016/17 Rehabilitering alle balkonger

2017 Utskifting av lysarmatur til LED alle garasjer

2017/18 Omlegging av tak og utskifting av takvinduer

2018 Infrastruktur for elbillading alle garasje og P-plasser

2018 Videoovervåking garasjer

2018 Utskifting av vinduer og balkongdør alle leiligheter. Alle vinduer som kan nås fra bakkeplan er levert med herdet og laminert sikkerhetsglass

2021/22 Rehabilitering av forhager og skillevegger

2021 Nye postkasser

2021 Høytrykksspyling av alle avløpsrør fra leiligheter og hovedstammer

2021 Utbygging av varmtvannsberedere i Totengata 4

2022 Opprusting og nyplanting uteområdet første del



0509 Jordal Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Leder, ikke på valg:

Leikny Hausken Holm Solørgata 1

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Håvard Lundberg Totengata 9

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marianne Brevig Totengata 13

Sarah Guster Bøhler Solørgata 1

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Gerd Moss Totengata 2

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Camilla Berild Rønnes Totengata 6

2. Anders Bergli Selj Totengata 13

3. Gaute Gunleiksrud Totengata 8

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Leikny Hausken Holm Solørgata 1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Håvard Lundberg Totengata 9

E. Som valgkomité foreslås:

Charlotte Grønvold Hansen Totengata 5

Arne Torp Totengata 9

Dato: 15.04.2023 I valgkomiteen for Jordal Borettslag

Charlotte Grønvold Hansen Totengata 5

Arne Torp Totengata 9



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

Selskapsnummer: 509 **Selskapsnavn:** Jordal 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.