



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 134 502
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 716 576	1 346 400
Sum inntekter		1 716 576	1 346 400
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 321 321	8 103 975
Sum kostnader		1 389 781	8 172 435
Driftsresultat		326 795	-6 826 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 457	71
Sum finansinntekter		2 457	71
Annen finanskostnad		369 286	132 351
Sum finanskostnader		369 286	132 351
Netto finans		-366 829	-132 280
Ordinært resultat før skattekostnad		-40 034	-6 958 315
Ordinært resultat etter skattekostnad		-40 034	-6 958 315
Årsresultat		-40 034	-6 958 315
Totalresultat		-40 034	-6 958 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-40 034	-6 958 315
Sum overføringer og disponeringer		-40 034	-6 958 315



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		1 727 146	1 727 146
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 173 030	1 173 030
Sum varige driftsmidler		2 900 176	2 900 176
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		19 394	
Sum finansielle anleggsmidler		19 394	0
Sum anleggsmidler		2 919 570	2 900 176
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 140	5 000
Andre fordringer		50 728	
Sum fordringer		55 868	5 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		826 675	2 746 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		826 675	2 746 448
Sum omløpsmidler		882 543	2 751 448
SUM EIENDELER		3 802 113	5 651 624



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital		2 200	2 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 540 056	9 500 021
Sum opptjent egenkapital		-9 540 056	-9 500 021
Sum egenkapital		-9 537 856	-9 497 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 180 898	13 488 292
Øvrig langsiktig gjeld		143 498	124 200
Sum annen langsiktig gjeld		13 324 396	13 612 492
Sum langsiktig gjeld		13 324 396	13 612 492
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 888	1 404
Leverandørgjeld		12 685	1 528 718
Annen kortsiktig gjeld			6 831
Sum kortsiktig gjeld		15 573	1 536 953
Sum gjeld		13 339 969	15 149 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 802 113	5 651 624



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414765

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 134 502
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 850 134 502
JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 716 576	1 346 400
Sum inntekter		1 716 576	1 346 400
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 321 321	8 103 975
Sum kostnader		1 389 781	8 172 435
Driftsresultat		326 795	-6 826 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 457	71
Sum finansinntekter		2 457	71
Annen finanskostnad		369 286	132 351
Sum finanskostnader		369 286	132 351
Netto finans		-366 829	-132 280
Ordinært resultat før skattekostnad		-40 034	-6 958 315
Ordinært resultat etter skattekostnad		-40 034	-6 958 315
Årsresultat		-40 034	-6 958 315
Totalresultat		-40 034	-6 958 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-40 034	-6 958 315
Sum overføringer og disponeringer		-40 034	-6 958 315



Organisasjonsnr: 850 134 502
JØLSTADBAKKEN 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	1 727 146	1 727 146
---	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1 173 030	1 173 030
Sum varige driftsmidler	2 900 176	2 900 176

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	19 394	
Sum finansielle anleggsmidler	19 394	0

Sum anleggsmidler	2 919 570	2 900 176
-------------------	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

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

Fordringer

Kundefordringer	5 140	5 000
Andre fordringer	50 728	
Sum fordringer	55 868	5 000

Investeringer

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

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	826 675	2 746 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	826 675	2 746 448

Sum omløpsmidler	882 543	2 751 448
------------------	---------	-----------

SUM EIENDELER	3 802 113	5 651 624
---------------	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	2 200	2 200
Sum innskutt egenkapital	2 200	2 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 540 056	9 500 021
Sum opptjent egenkapital	-9 540 056	-9 500 021
Sum egenkapital	-9 537 856	-9 497 821
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 180 898	13 488 292
Øvrig langsiktig gjeld	143 498	124 200
Sum annen langsiktig gjeld	13 324 396	13 612 492
Sum langsiktig gjeld	13 324 396	13 612 492
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 888	1 404
Leverandørgjeld	12 685	1 528 718
Annen kortsiktig gjeld		6 831
Sum kortsiktig gjeld	15 573	1 536 953
Sum gjeld	13 339 969	15 149 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 802 113	5 651 624



Organisasjonsnr: 850 134 502
JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Jølstadbakken Borettslag

10. mai 2023

Selskapsnummer: 4714





Velkommen til årsmøte i Jølstadbakken 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:

10. mai 2023 kl. 17:00, Frivillighetssentralen, Hamar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Montering av varmpumper

Med vennlig hilsen,

Styret i Jølstadbakken 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4714 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 60 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kroner.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Randi Kjøs

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Mellesmo
- Mette Skullerud
- Sonja Haugli

Sak 7

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Montering av varmepumper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen hadde sak angående varmepumpe i 2021, og saken ble nedstemt.



Styret ønsker at generalforsamlingen revurderer denne saken, da situasjonen både hva gjelder økte strømutfgifter, miljøaspektet og egenskapene til varmpumper er forbedret.

Styret har ikke utarbeidet endelige kriterier for å få montere varmpumpe etter søknad, men noen av kriteriene må være:

- Søknad må godkjennes av styret
- Plassering - montering på kjøkkensiden/lik for alle beboerne. Styret utarbeider retningslinjer
- Type varmpumpe – kvalitet (bla lydnivå, dimensjonering, rørkanal mm)
- Avrenning – kan kobles til takrennenedløpet
- Beboer må tegne serviceavtale
- Ansvarsforhold – vedlikeholdskostnader

Styrets innstilling

Styret ønsker at installering av varmpumper blir vedtatt. Styret vil utarbeide gode retningslinjer for varmpumper i borettslaget vårt.

De som skal installere varmpumpe må søke styret, og får godkjenning dersom de oppfyller retningslinjene.

Forslag til vedtak

Det åpnes for anskaffelse av varmpumper etter søknad til styret. Styret utarbeider retningslinjer som må følges ved montering av varmpumpe.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Unni Fornæss	Solvangvegen 8 A
Styremedlem	Trine Kanstad	Solvangvegen 6 A
Styremedlem	Randi Kjøs	Solvangvegen 8 E
Varamedlem	Martine Barmoen	Solvangvegen 6 E
Varamedlem	Victoire Kabura Nzume-Wilson	Solvangvegen 6 D
Varamedlem	Mette Skullerud	Solvangvegen 10 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Randi Kjøs Solvangvegen 8 E

Varadelegert

Valgkomiteen

Mette Johansen Aase Solvangvegen 8 D
Rita Hangaard Solvangvegen 10 F

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post jolstadbakken@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Jølstadbakken Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Jølstadbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850134502, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 2643

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.

Jølstadbakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

4714 Årsrapport 2022.pdf



Styrets arbeid 2022/2023

Det har i årsmøteperioden blitt avholdt 15 styremøter, og i tillegg budsjett -og regnskapsmøte med vår saksbehandler Kirsti Jøines i OBOS.

Noen styremøter gjenstår fram til Generalforsamlingen (GF) 10. mai då.

I tillegg har styret deltatt på OBOS sitt høstseminar og på ulike webseminarer for kompetanseheving.

Styret har bla arbeidet med disse saken:

- Radonmålinger med gode resultater for våre beboere
- Foretatt nødvendige vedlikeholdsbehov
- Møte med OBOS og Georåd vedrørende dreneringsbehov
- Endret forsikringsselskap fra Tryg til IF
- Fjernet lekeapparatet på grunn av store vedlikeholdsbehov
- Ny revidert vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS
- Reforhandlet pris ang TV og internett
- Reforhandlet avtale med firmaet Snøbrøyt
- Jobbet med el-billading, og bestilt rapport fra NORD- Elektro
- Jobbet med brannvarslingsanlegg – fått inn alternativer og tilbud
- Vurdere å innsette vannmålere
- Fortsatt engasjement i stenging av Solvangvegen – hatt møter med Hamar kommune og Innlandet fylkeskommune
- Etterarbeider fra rørrehabiliteringen vinter/vår 2022 og ett-års befarng med GK-rør i disse dager
- Flakstad har drenert og spylt kommen nederst i husrekka vår – ikke gjort på mange år
- Nabo i Jølstadbakken 14 har rettet et erstatningskrav mot borettslaget. Dette kravet har vi bestridt. Vi skal ha møte med hver våre advokater i forkant av en mulig tingrettssak. Denne saken har vært til stor belastning for styret.

Vi har hatt vår- og høstdagnad, en sommerfest og tenning av juletre med kakao og godteposer.

Det har vært et litt roligere styre-år, men mange oppgaver trenger seg på likevel, og styret må alltid være beredt på uforutsigbare oppgaver.

Styret bruker aktivt OBOS sitt digitale styreredskap, og VIBBO, som benyttes til å gi og å ta imot informasjon, spørsmål mm fra alle beboerne (oppfordring at alle går innom VIBBO med jevne mellomrom)

Styret har jobbet bra, ikke minst med godt tilskudd fra varaene, som har deltatt på de fleste styremøtene i perioden.

Ingen innflyttet eller utflyttet i denne perioden.

Styret takker for et godt år, og ser fram til neste årsmøteperiode med nye utfordringer!

Hamar, 31. mars 2023

Unni Fornæss



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 budsjettet og skyldes i hovedsak rørprosjekt.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed 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 Jølstadbakken Borettslag.

Lån

Jølstadbakken Borettslag har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst har forretningsførerhonoraret 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 15% økning av felleskostnadene. For posten TV anlegg/bredbånd er det basert på 6,85% senking for å gjenspeile de reelle utgiftene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jølstadbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jølstadbakken 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 rettvisende 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 rettvisende 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 27/4 Årsrapport 2022.pdf



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/revisionsberetninger>.

Hamar, 21. april 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 134 502, KUNDENR. 4714

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 214 494	335 358	1 214 494	866 970
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-40 034	-6 958 315	339 000	253 300
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	19 180 753	0	0
Fradrag for avdrag på langs. Lån	17	-307 394	-11 343 302	-337 141	-260 000
Innsk. øremerk. Bankkto		-96	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-347 524	879 136	1 859	-6 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		866 970	1 214 495	1 216 354	860 270
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		882 543	2 751 448		
Kortsiktig gjeld		-15 573	-1 536 953		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		866 970	1 214 495		



JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 134 502, KUNDENR. 4714

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		524 436	0	0	750 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 192 140	1 346 400	1 621 000	1 204 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 716 576	1 346 400	1 621 000	1 954 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 500	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 300	-4 900	-4 900	-4 900
Forretningsførerhonorar		-61 690	-59 895	-61 000	-61 000
Konsulenthonorar	6	-110 561	-56 954	-150 000	-150 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-519 692	-7 343 768	-80 000	-100 000
Forsikringer		-65 568	-61 446	-65 000	-75 000
Kommunale avgifter	8	-349 496	-397 105	-414 000	-557 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 515	-133 325	-136 000	-124 740
Andre driftskostnader	9	-70 898	-42 981	-45 000	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 389 781	-8 172 435	-1 028 000	-1 210 700
DRIFTSRESULTAT		326 795	-6 826 035	593 000	743 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 457	71	0	0
Finanskostnader	11	-369 286	-132 351	-254 000	-490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-366 829	-132 280	-254 000	-490 000
ÅRSRESULTAT		-40 034	-6 958 315	339 000	253 300
Overføringer:					
Udekket tap		-40 034	-6 958 315		



JØLSTADBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 134 502, KUNDENR. 4714

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 709 659	1 709 659
Tomt		17 487	17 487
Andre varige driftsmidler	13	1 173 030	1 173 030
Miljøbankkonto, øremerket		19 394	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 919 570	2 900 176
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 140	5 000
Andre kortsiktige fordringer	14	50 728	0
Driftskonto OBOS-banken		551 119	2 746 262
Sparekonto OBOS-banken		275 556	185
SUM OMLØPSMIDLER		882 543	2 751 448
SUM EIENDELER		3 802 113	5 651 624
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 100		2 200	2 200
Udekket tap	16	-9 540 056	-9 500 021
SUM EGENKAPITAL		-9 537 856	-9 497 821
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 180 898	13 488 292
Borettsinnskudd	18	124 200	124 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	19 298	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 324 396	13 612 492
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 685	1 528 718
Påløpte renter		2 888	1 404
Annen kortsiktig gjeld		0	6 831
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 573	1 536 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 802 113	5 651 624



10

Jølstadbakken Borettslag

Pantstillelse	20	11 300 000	11 300 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 17.04.2023

Styret i Jølstadbakken Borettslag

Unni Fomæss

Trine Kanstad

Randi Kjøs

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk 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 verdiforningelse. 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.

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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere 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.

Andelseiere 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**

Kommunale avgifter	453 600
Drift og vedlikehold	230 400
Administrasjon	162 000
Tv anlegg/bredbånd	133 920
Lån/Renter	120 060
Forsikring	60 480
Sparing	28 800
Forsikring tilbygg	2 880
Kapitalkostnader (IN)	489 672
Reg. kapitalkostnader (IN)	34 764
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-524 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 192 140

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000,-
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 832, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 300,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 000
OBOS Prosjekt AS	-40 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 493
Andre konsulentthonorarer, Kravia AS	-11 069
SUM KONSULENTHONORAR	-110 561

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

GK Rør AS	-314 503
Prosjektledelse Norconsult AS	-90 122
Refusjoner vedr. rørrehabilitering	-45 000
Refusjoner for dører	-2 100

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -451 725

Drift/vedlikehold bygninger	-24 064
Drift/vedlikehold VVS	-10 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 595
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 627
Kostnader dugnader	-852

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -519 692

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-140 028
Vann- og avløpsavgift	-106 459
Feieavgift	-12 830
Renovasjonsavgift	-90 179

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -349 496**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-1 175
Snørydding	-45 031
Andre fremmede tjenester	-6 815
Kontor- og datarekvisita	-543
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 080
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 832
Andre kontorkostnader	-720
Porto	-20
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 086
Velferdskostnader	-7 206

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -70 898

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	990
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 467
SUM FINANSINNEKTER	2 457

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-348 453
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 689
Renter på leverandørgjeld	-144
SUM FINANSKOSTNADER	-369 286

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	697 832
Tilgang 1984	532 546
Tilgang 1987	381 681
Tilgang 1996	97 600
SUM BYGNINGER	1 709 659

Tomten ble kjøpt i 1954.

Gnr.1/bnr.2643

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	1 173 030
	1 173 030
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 173 030

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	16 708
Til gode Telenor Norge AS	34 020
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	50 728

**NOTE: 15****UDEKKET TAP**

Opptjent egenkapital	-9 540 056
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM UDEKKET TAP	-9 540 056

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balansførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balansførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-13 562 209
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	73 917
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	307 394
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-13 180 898
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-13 180 898

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-124 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-124 200

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-19 298
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-19 298

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	124 200
Pantelån	13 180 898
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	13 305 098

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

Bygninger	1 709 659
Garasjer	1 173 030
Tomt	17 487
TOTALT	2 900 176



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4822494. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 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

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

2015 – 2016 Rehabilitering

Drenering av inngangssiden, utskifting av inngangs- og terrassedører, skifting av samtlige vinduer

2013 – 2013 Maling av bygninger inkl. garasjer

2021-2022 Rørrehab med badetrom



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

Selskapsnummer: 4714 **Selskapsnavn:** Jølstadbakken 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.