



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 286 935
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		685 522	536 315
Sum inntekter		685 522	536 315
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 987	
Annen driftskostnad		261 461	210 957
Sum kostnader		274 858	210 957
Driftsresultat		410 664	325 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 038	
Sum finansinntekter		1 038	0
Annen finanskostnad		244 018	146 202
Sum finanskostnader		244 018	146 202
Netto finans		-242 980	-146 202
Ordinært resultat før skattekostnad		167 684	179 156
Ordinært resultat etter skattekostnad		167 684	179 156
Årsresultat		167 684	179 156
Totalresultat		167 684	179 156
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		167 684	179 156
Sum overføringer og disponeringer		167 684	179 156



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		21 230 000	21 230 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 862	
Sum varige driftsmidler		21 251 862	21 230 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 251 862	21 230 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 248	10 039
Sum fordringer		6 248	10 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 115	256 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 115	256 548
Sum omløpsmidler		401 362	266 587
SUM EIENDELER		21 653 224	21 496 587

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		341 270	173 586
Sum opptjent egenkapital		341 270	173 586
Sum egenkapital		421 270	253 586
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 492 000	8 492 000
Øvrig langsiktig gjeld		12 738 000	12 738 000
Sum annen langsiktig gjeld		21 230 000	21 230 000
Sum langsiktig gjeld		21 230 000	21 230 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 954	907
Leverandørgjeld			12 094
Sum kortsiktig gjeld		1 954	13 001
Sum gjeld		21 231 954	21 243 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 653 224	21 496 587



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495278

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 286 935
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 926 286 935
JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		685 522	536 315
Sum inntekter		685 522	536 315
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 987	
Annen driftskostnad		261 461	210 957
Sum kostnader		274 858	210 957
Driftsresultat		410 664	325 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 038	
Sum finansinntekter		1 038	0
Annen finanskostnad		244 018	146 202
Sum finanskostnader		244 018	146 202
Netto finans		-242 980	-146 202
Ordinært resultat før skattekostnad		167 684	179 156
Ordinært resultat etter skattekostnad		167 684	179 156
Årsresultat		167 684	179 156
Totalresultat		167 684	179 156
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		167 684	179 156
Sum overføringer og disponeringer		167 684	179 156



Organisasjonsnr: 926 286 935
JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 230 000	21 230 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 862	
Sum varige driftsmidler		21 251 862	21 230 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 251 862	21 230 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 248	10 039
Sum fordringer		6 248	10 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		395 115	256 548
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 115	256 548
Sum omløpsmidler		401 362	266 587
SUM EIENDELER		21 653 224	21 496 587
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	341 270	173 586
Sum opptjent egenkapital	341 270	173 586
Sum egenkapital	421 270	253 586
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 492 000	8 492 000
Øvrig langsiktig gjeld	12 738 000	12 738 000
Sum annen langsiktig gjeld	21 230 000	21 230 000
Sum langsiktig gjeld	21 230 000	21 230 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 954	907
Leverandørgjeld		12 094
Sum kortsiktig gjeld	1 954	13 001
Sum gjeld	21 231 954	21 243 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 653 224	21 496 587



Organisasjonsnr: 926 286 935
JØRIHAUGEN VEST 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

Jørihaugen Vest Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 10. juni 2023

Selskapsnummer: 6680





Velkommen til årsmøte i Jørihaugen Vest 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. juni kl. 17:00 og lukker 10. juni kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6680>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 7. juni kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 7. juni kl. 19:00 , Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Jørihaugen Vest 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

Andreas Riis Halvorsen 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

Mikael Ulfsnes Råket og Maria Strømsheim 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 på kr 167 684 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 167 684 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. komplett_6680 Årsrapport til styrevernet.no 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristian Karlsvik

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maria Gulseth Strømsheim
- Susann Aaby



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Karlsvik	Annas Vei 8
Styremedlem	Mikael Ulfsnes Råket	Annas Vei 10
Styremedlem	Maria Gulseth Strømsheim	Annas Vei 2

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 Jørihaugen Vest Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Jørihaugen Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926286935, og ligger i Kristiansund N kommune

Gårds- og bruksnummer:

138 621

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.

Jørihaugen Vest Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid rundt drift av Jørihaugen Vest Borettslag for 2022 har for det meste basert seg på utbedringer av Vannskader i en av de åtte boenhetene. Det jobbes for øvrig med å få malt det nye gjerdet mot bekken av borettslaget, samt et nyoppsatt gelender på nord-siden. Dette vil utbygger ta seg av.

Tidligere har beboere i borettslaget vært merket med feil adresse i folkeregisteret og kartverket, dette er nå rettet opp i.

Borettslaget har gjennomført en felles dugnad for 2022. Styret har kun avholdt ett styremøte, men holdt tett dialog internt, og opp mot beboere. Ettersom vi er ett lite borettslag.



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.

Kommentarer

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes høyere kapitalkostnader som igjen skyldes høyere rente enn forventet gjennom 2022.

Driftskostnadene er stort sett som budsjettet, det ble noe mer på kommunale kostnader enn forventet samt kostnader til TV/internett som ikke var med i budsjettet for 2022.

Finanskostnader er betydelig høyere grunnet en rekke rentehevinger gjennom 2022 ut over det som var forventet.

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.

Kommunale avgifter i KRISTIANSUND N kommune

Kommunale avgifter er justert opp i henhold til informasjon fra kommunen.

Energikostnader

Energikostnadene tas individuelt i borettslaget.

Forsikring

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

Lån

Jørihaugen Vest Borettslag har lån i Obosbanken. Dette er avdragsfritt frem til mars 2031, flere opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo med mer, henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jørihaugen Vest Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jørihaugen Vest Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WEHNV-2ZMFE-6XDD3-E8SPZ-A1HBQ-G7CTG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-23 12:33:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WEHNV-2ZMFE-6XDD3-E8SPZ-A1HBQ-G7CTG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, ved Penneo validator, <https://penneo.com/validator>

12 av 27 sider | Komplett_0080_Arsrapport til styret 2022.pdf



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.	253 586	74 430	253 586	399 408
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	167 684	179 156	174 583	73 885
Anskaffelse bygg og tomt	0	-21 230 000		
Tilbakeføring av avskrivning	13 1 987	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 -23 849	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0	8 492 000	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	0	12 738 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	145 822	179 156	174 583	73 885
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	399 408	253 586	428 169	473 293
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	401 362	266 587		
Kortsiktig gjeld	-1 954	-13 001		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	399 408	253 586		



JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG ORG.NR. 926 286 935, KUNDENR. 6680

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		244 018	113 606	144 348	420 360
Innkrevde felleskostnader	2	441 504	422 709	441 652	441 640
SUM DRIFTSINNEKTER		685 522	536 315	586 000	862 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	0	-1 410	-2 115
Styrehonorar	4	-10 000	0	-10 000	-15 000
Avskrivninger	13	-1 987	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 437	-9 418	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-29 180	-26 354	0	-31 100
Konsulenthonorar	6	-8 163	-1 931	0	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-3 809	0	-60 000	-60 000
Forsikringer		-28 853	-31 739	-28 007	-31 000
Kommunale avgifter	8	-112 798	-93 463	-95 000	-121 400
TV-anlegg/bredbånd		-38 327	-31 920	0	-41 000
Andre driftskostnader	9	-34 894	-16 132	-45 000	-45 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-274 858	-210 957	-245 417	-368 115
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		410 664	325 358	340 583	493 885
DRIFTSRESULTAT		410 664	325 358	340 583	493 885
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 038	0	0	0
Finanskostnader	11	-244 018	-146 202	-166 000	-420 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-242 980	-146 202	-166 000	-420 000
ÅRSRESULTAT		167 684	179 156	174 583	73 885
Overføringer:					
Til annen egenkapital		167 684	179 156		



JØRIHAUGEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 926 286 935, KUNDENR. 6680

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	17 750 000	17 750 000
Tomt		3 480 000	3 480 000
Andre varige driftsmidler	13	21 862	0
SUM ANLEGGSMIDLER		21 251 862	21 230 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 953	1 785
Andre kortsiktige fordringer	14	4 295	8 254
Driftskonto OBOS-banken		144 545	256 548
Sparekonto OBOS-banken		250 570	0
SUM OMLØPSMIDLER		401 362	266 587
SUM EIENDELER		21 653 224	21 496 587
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 10000		80 000	80 000
Annen egenkapital	15	341 270	173 586
SUM EGENKAPITAL		421 270	253 586

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 492 000	8 492 000
Borettsinnskudd	17	12 738 000	12 738 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 230 000	21 230 000

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		0	12 094
Påløpte renter		1 954	907
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 954	13 001

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **21 653 224** **21 496 587**

Pantstillelse	18	46 230 000	46 230 000
Garantiansvar		0	0

Kristiansund N, 23.05.2023
Styret i Jørihaugen Vest Borettslag

Kristian Karlsvik /s/

Mikael Ulfsnes Råket /s/

Maria G. Strømsheim /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 KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto 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	403 200
Internett	38 304
Kapitalkostnader på IN-lån	231 056
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 962
Overført til kapitalkostnader	-244 018
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	441 504

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 437.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 163
SUM KONSULENTHONORAR	-8 163

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-3 330
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-480
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 809

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 875
Vann- og avløpsavgift	-47 878
Feieavgift	-6 000
Renovasjonsavgift	-32 045
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-112 798

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-25 781
Andre fremmede tjenester	-6 698
Bank- og kortgebyr	-2 416
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 894

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	468
Renter av sparekonto i OBOS-banken	570
SUM FINANSINNTEKTER	1 038

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-244 018
SUM FINANSKOSTNADER	-244 018

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	17 750 000
SUM BYGNINGER	17 750 000

Tomten ble anskaffet i 2021.
Gnr.138/bnr.621

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

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

Gressklipper	23
Tilgang 2022	849
Avskrevet i år	-1
	987
	21 862
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	21 862

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 987
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	4 295
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 295

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	341
Egenkapital fra IN tidligere	270
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	0
	341
SUM ANNEN EGENKAPITAL	270

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 40 år.

	-8 492
Opprinnelig 2021	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-8 492
	000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

OBOS-banken AS**Første avdrag er****30/03-2031****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2031**

1, 2, 5, 6	1 400
3, 7, 8	1 450
4	1 500

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-12 738
	000
	-12 738
SUM BORETTSINNSKUDD	000

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 738 000
Pantelån	8 492 000
Bregnede IN-forpliktelser	0
TOTALT	21 230 001

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

Bygninger	17 750 000
Tomt	3 480 000
TOTALT	21 230 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7826535. 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 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

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.23

Selskapsnummer: 6680 **Selskapsnavn:** Jørihaugen Vest 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):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Riis Halvorsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mikael Ulfsnes Råket og Maria Strømsheim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 167 684 overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 15 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kristian Karlsvik

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Maria Gulseth Strømsheim

Susann Aaby

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.