



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 332
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 914 731	2 633 033
Sum inntekter		2 914 731	2 633 033
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		2 663 287	2 368 009
Sum kostnader		2 754 567	2 459 289
Driftsresultat		160 164	173 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 190	28 971
Sum finansinntekter		33 190	28 971
Annen finanskostnad		37 855	39 701
Sum finanskostnader		37 855	39 701
Netto finans		-4 665	-10 730
Ordinært resultat før skattekostnad		155 499	163 014
Ordinært resultat etter skattekostnad		155 499	163 014
Årsresultat		155 499	163 014
Totalresultat		155 499	163 014
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 499	163 014
Sum overføringer og disponeringer		155 499	163 014



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		95 417	78 272
Sum fordringer		95 417	78 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		701 254	870 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		701 254	870 382
Sum omløpsmidler		796 671	948 654
SUM EIENDELER		796 671	948 654

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 385	
Udekket tap			138 114
Sum opptjent egenkapital		17 385	-138 114
Sum egenkapital		17 385	-138 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		633 571	884 255
Sum annen langsiktig gjeld		633 571	884 255
Sum langsiktig gjeld		633 571	884 255
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		217	194
Leverandørgjeld		114 816	181 239
Annen kortsiktig gjeld		30 682	21 080
Sum kortsiktig gjeld		145 715	202 513
Sum gjeld		779 286	1 086 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		796 671	948 654



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358718

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 275 332
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 971 275 332
SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 914 731	2 633 033
Sum inntekter		2 914 731	2 633 033
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		2 663 287	2 368 009
Sum kostnader		2 754 567	2 459 289
Driftsresultat		160 164	173 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 190	28 971
Sum finansinntekter		33 190	28 971
Annen finanskostnad		37 855	39 701
Sum finanskostnader		37 855	39 701
Netto finans		-4 665	-10 730
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		155 499	163 014
Årsresultat		155 499	163 014
Totalresultat		155 499	163 014
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 499	163 014
Sum overføringer og disponeringer		155 499	163 014



Organisasjonsnr: 971 275 332
SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		95 417	78 272
Sum fordringer		95 417	78 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		701 254	870 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		701 254	870 382
Sum omløpsmidler		796 671	948 654
SUM EIENDELER		796 671	948 654
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 385	
Udekket tap			138 114
Sum opptjent egenkapital		17 385	-138 114



Sum egenkapital	17 385	-138 114
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	633 571	884 255
Sum annen langsiktig gjeld	633 571	884 255
Sum langsiktig gjeld	633 571	884 255
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	217	194
Leverandørgjeld	114 816	181 239
Annen kortsiktig gjeld	30 682	21 080
Sum kortsiktig gjeld	145 715	202 513
Sum gjeld	779 286	1 086 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	796 671	948 654



Organisasjonsnr: 971 275 332
SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F

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

Jonsrudveien 1 A-F Sameiet

21. mars 2023

Selskapsnummer: 5535





Velkommen til årsmøte i Jonsrudveien 1 A-F Sameiet

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:

21. mars 2023 kl. 18:00, Madserud sykehjem.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Utleie og bruk av garasje plass
5. Endring av vedtektene punkt 1-2 (2)
6. Omdisponering av garasje plass
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jonsrudveien 1 A-F Sameiet



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport behandlet av styret. Endret budsjett.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som det fremgår av årsrapporten har aktiviteten vært omfattende i 2022, og det vil fortsette i 2023. Styret har hatt et ønske om å få til innsparinger for å møte



den sterke prisveksten. Tiltak for å redusere energibruk og småreparasjoner, skifte av energileverandør, skifte av firma for stell av fellesareal vil gi en innsparing på 100-150 000 kr i årene fremover. Nylig inngått avtale med renovasjonsetaten gjør at vi kan redusere vaktmestertjenesten med drøye 100 000 kr på årsbasis. Ubehagelig overraskelse med rust på bærende stolper er landet med en løsning som må betegnes som rimelig, sett opp mot øvrige tilbud.

I Bolig & Miljø, nr 1- 2023 fremgår det at gjennomsnittlig styrehonorar for boligselskaper på vår størrelse er kr 1821 pr boligenhet. For vårt sameie skulle det tilsis 100 000 kr i honorar til styret. Styret oppfatter det som rimelig, både ut fra hva vi gjør, den tiden vi nytter og effekten av vårt arbeid, at godtgjørelsen til styret bør justeres med 20 000 kr til 100 000 kr.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets framlegg. Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 4

Utleie og bruk av garasje plass

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har i den seneste tiden vært leid ut eller plassert biler i garasjen som ikke tilhører sameiets beboere. I Husordensreglene punkt 19 heter det: «Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplasser til andre enn beboerne i sameiet». Grunnen til denne begrensningen skyldes at sameiet ikke ønsker at fremmede skal ha tilgang til garasje og øvrig fellesarealer.

Det har tidligere blitt påpekt at denne regelen skal overholdes. Senest skjedde dette ved melding på Vibbo 19. oktober 2021 av det forrige styret, uten at dette har resultert i at de aktuelle bilene har blitt flyttet. Styret ser det derfor som nødvendig at vedtaket om utleie av garasjeplasser presiseres, slik at det ikke er tvil om hva som er tillatt.

Det foreslås følgende presisering og ny tekst: «Det er ikke tillatt for andre enn sameiets beboere å disponere garasje plass. Utleie eller utlån er ikke tillatt. Disponering av beboers nærmeste familie/nærstående kan tillates. Utlån til andre kan skje i forbindelse med spesielle forhold av kortere varighet". I stedet for å la den nye teksten utgjøre et nytt punkt 19 i husordensreglene foreslår styret av teksten tas inn i vedtektene under et nytt punkt 4-2 Utleie og bruk av garasje plass. Husordensregel punkt 19 utgår.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets framlegg

Sak 5

Endring av vedtektene punkt 1-2 (2)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dette punktet i vedtektene omtales bod og garasje plass som seksjonerte tilleggsdeler. Styret har vært i kontakt med Oslo Kommune ved Plan og bygningsetaten og fått kopi av den opprinnelige seksjoneringsssøknaden da sameiet ble etablert og leilighetene seksjonert. Her fremgår det at det bare er garasjeplassene som er seksjonerte tilleggsdeler. Bodene er fellesareal. Vedtektene bør derfor endres på dette punktet ved at bod utgår slik at vedtektene samsvarer med den vedtatte og tinglyste seksjoneringsssøknaden fra 1983.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets framlegg.

Sak 6

Omdisponering av garasje plass

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er blitt etablert en ny fast parkeringsplass på sameiets fellesareal. Det er installert el-bil lader på plassen. Parkeringsplassen er merket nr. 44 på den oppdaterte planen av 25.10.2021. Plassen disponeres av Hunskaar. Plassen ligger helt innerst til venstre hvis man tar utgangspunkt i nedkjøringen til garasjen. Eierne av plassene 42,43 og 44 (gamle) er gjennom en avtale blitt enige om at det etableres en ny parkeringsplass 44 (ny) på sameiets fellesareal.

Grunnen er at det er vanskelig å parkere på den innerste plassen 44 (gamle). Det er også i avtalen medtatt at de tre eierne ikke har innvendinger mot at det settes opp el-bil lader på plass 44 (ny). Daværende styre har godkjent at den nye parkeringsplassen etableres. Det tidligere styret har fattet et vedtak som ikke er gyldig. Styret har ikke myndighet/kompetanse til å foreta disposisjoner over sameiets fellesareal i dette tilfelle. Dette går frem av vedtektenes punkt 9-8 (2) punkt b) som sier at det kreves to tredjedels flertall for «*omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter*». En tilsvarende formulering finnes i eierseksjonsloven § 49 andre avsnitt punkt b). Det er altså kun sameiemøtet med to tredjedels flertall som kan ta en slik beslutning.

Etter en nærmere vurdering har styret under tvil kommet til at vi vil anbefale til sameiemøtet at det etableres en ny parkeringsplass som beskrevet. Dette har vært en



vanskelig beslutning for styret da plassen allerede er etablert og ny lader er montert samtidig som det med rette kan hevdes at det er flere sameiere som har tilsvarende vanskelig tilgjengelige parkeringsplasser. Siden saken er såpass spesiell gjennom sin forhistorie legger styret til grunn at denne saken ikke får virkning i forhold til andre sameiere som ønsker endring av parkeringsplass. Styret legger til grunn følgende forutsetninger for etablering av den nye plassen: 1) Den gamle plassen 44 omgjøres til fellesareal. Hunskaar fraskriver seg plassen som tilleggsareal til sin seksjon i en avtale med sameiet. 2) Hunskaar foretar en reseksjonering hvor plass 44(ny) legges til vedkommendes seksjon. En reseksjonering er nødvendig da alle tilleggsareal må knyttes til en bestemt eierseksjon. Kostnadene og arbeidet ved reseksjonering dekkes av Hunskaar.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets framlegg

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til årets styrevalg:

Roller og kandidater

Valg av styreleder

Reidar Olsen, ikke på valg

Valg av 1 styremedlem

Øivind Åsrud, ikke på valg

Arvid Stokke – ett år (gjenvalg)

Valg av 3 varamedlemmer – ett år

Morten Krog (gjenvalg)

Targjerd Wigeland Moy (gjenvalg)

Tor-Jørgen Thoresen (gjenvalg)

Valg av valgkomite – ett år

Terje Harberg (gjenvalg)



Claude R. Olsen (gjenvalg)

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arvid Stokke

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Morten Krog
- Targjerd Wigeland Moy
- Tor-Jørgen Thoresen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Claude R. Olsen
- Terje Harberg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Olsen	Jonsrudveien 1 F
Styremedlem	Øivind Åsrud	Jonsrudveien 1 D
Styremedlem	Arvid Stokke	Jonsrudveien 1 D
Varamedlem	Morten Krog	Jonsrudveien 1 B
Varamedlem	Targjerd Wigeland Moy	Jonsrudveien 1 A
Varamedlem	Tor-Jørgen Thoresen	Jonsrudveien 1 E

Valgkomiteen

Terje Harberg	Jonsrudveien 1 B
Claude Roland Olsen	Jonsrudveien 1 C

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 Jonsrudveien 1 A-F Sameiet

Sameiet består av 54 seksjoner.

Jonsrudveien 1 A-F Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275332, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

3 491

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

Jonsrudveien 1 A-F Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2022

Styret som ble valgt i årsmøtet i 2022 var alle nye, både styremedlemmer og varamedlemmer. Det avholdes månedlige styremøter, der alle seks møter og saker drøftes og besluttes og oppgaver fordeles etter kompetanse, ansvar og muligheter for å bruke tid.

Vibbo

Styret opplever Vibbo som svært nyttig. Nettsiden gjør det lett for styret å gi informasjon; det er lagt ut 30 Nyheter siden vi startet opp, og vi har fått nyttige kommentarer på enkelte av disse. Temasidene på Vibbo er et flott hjelpemiddel for å finne svar på praktiske spørsmål. Temasidene oppdateres når det oppdages behov for det.

Dugnadene

Disse ble gjennomført på en god måte vår og høst. Oppmøte ligger gjerne på 30 personer. Nyten er stor både oppgavemessig og miljømessig; det gjør noe med bomiljøet at vi arbeider sammen og deretter lar praten gå med tradisjonell servering.

Oppgangene

Økende antall lamper sluttet å virke etter bortimot 40 år med konstant belysning. Alle taklampene ble skiftet ut med lamper med bedre lysstyrke og mindre energibruk (ca. 100 000 kr), samt bevegelsessensorer som styrer belysningen (ca. 80 000 kr). Dette gir om lag 90% reduksjon i energibruken for de neste 50 år.

Energisparing

På grunn av de høye energiprisene ble panelovnene i oppgangene og på vaskerommene justert ned til innslag på 7 grader. Det ble montert nedbørsføler for styring av varmekablene i trappen mot Arnstein Arnebergs vei og bakken mot Jonsrudveien (ca. 25 000 kr). Sammen med belysningen i oppgangene gir dette trolig en årlig reduksjon i strømforbruket på minst 60-70 000 kWh.

Uteområdene

Gammel forvokst furuhekk ble fjernet mot Jonsrudveien, og barlindhekk ble plantet. En misforståelse i bestillingen gjorde at hekken ble noe lavere enn planlagt. Hekken mot Arnstein Arnebergs vei er diskutert med beboerne i 1.etg i A-B blokken. Konklusjonen var at hekken blir stående inntil videre.

Bærende stolper på hushjørnene

Det ble oppdaget rust på disse, både nede i bakken og i blomsterkassene. Statiker ble engasjert for å vurdere situasjonen. Etter en prosess med å finne aktuelle firma for utbedring, befaringer og vurdering av tilbud, så er det nå inngått avtale med Consolvo AS om at utbedring skal skje våren 2023.

Kanalrens

Kanalene fra leilighetene frem til garasjen ble renset. Det ble avdekket at enkelte hadde kjøkkenventilasjon med egen motor som ikke er forenlig med fellesanlegget og måtte skiftes.

**Vifter**

Av de fire viftene i garasjen er en skiftet og to justert/ reparert. Det har bedret luftkvaliteten betydelig. Det er også skiftet vifter både for avtrekk peis og leiligheter.

Nye skilt ved innkjøringene

Disse er satt opp for å få slutt på varetransport som har vært en unødvendig og skadelig belastning på internveiene.

Utvendig solskjerming

Styret har fulgt opp årsmøtebeslutning om å vurdere screens som ny utvendig standardløsning for å skjerme mot sol og innsyn. Screens med visse spesifikasjoner er nå vedtatt som løsning. Markiser brukes fortsatt.

HMS runde er gjennomført

Brannslukkingsapparatene i garasjen skal fornyes og henges på vegg ved inngangene. Det arbeides videre med brannsikkerhet, også som oppfølging av årsmøtevedtak i 2022.

Strømskjerming

Hovedtavlene i de tekniske rommene er skjermet fordi det var berøringsfare pga. hovedstrømkablene. Påpekt i vedlikeholdsanalysen fra 2021.

Skifte av strømleverandør

Gudbrandsdal Energi AS er vår nye leverandør fremforhandlet med rimeligere strømpriser.

Videoovervåking i garasje

Avtale med Schneider Electric Norge AS om service på videoovervåking er sagt opp. Anlegget er såpass gammelt og dårlig at det ikke har noen særlig dokumentasjonsverdi. Styret vil vurdere ny løsning i løpet av 2023.

Avtaleendring med COOR

Gårdreform Snø og Grønt AS overtar ansvaret for stell av grøntområdet. Dette firmaet har bedre grøntkompetanse og lavere pris. Vaktmesterdelen av avtalen med COOR er under reforhandling.

Elbilladeanlegget

Det er nå installert et enhetlig elbilanlegg for sameiet. De som har gamle ladere kan fortsette med dette inntil videre. Sameiet har inngått avtale med Movel som vil ha ansvaret for fakturering. Det er presisert/avtalt med leverandøren Enviro at de forplikter seg til å fullføre ladeanlegget uten tilleggs kostnad for de som ennå ikke har koplet seg til den nye infrastrukturen.

Forsikring

Det har vært to forsikrings saker pga. vannlekkasjer, en i bygningskroppen og en i leilighet.

Nabovarsler

Nabovarsel om riving av bolig i Arnstein Arnebergs vei førte oss i kontakt med eieren Mustad Eiendom. Dette er en viktig nabo som ønsker å stille eiendommen på en helt annen måte en tidligere eier, samt være i dialog med oss. Dette er positivt for Sameiet.

Styret har forøvrig besvart en rekke henvendelser om nøkler, dører og vinduer, balkonger, ventilasjon, fellesareal, garasje, lading, oppfølging av lekkasjer, mv.



Styret har en hyppig og god dialog med vår forretningsfører OBOS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift/vedlikehold:

- Investering i ny belysning med bevegelsessensor (180.000,-)
- Høyere energikostnader (100.000,- høyere enn budsjettert)
- Vedlikeholdsanalyse (OBOS prosjekt utarbeidet planen 50.000,-)

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 650 956.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til 300.000,- til større vedlikehold som inkluderer det planlagte arbeidet for å utbedre rust på stolpene. Det er pt ikke planlagt andre større vedlikeholdsoppgaver i 2023, da vi ønsker å skape rom for større vedlikeholdsarbeid i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. 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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Energisparingstiltakene som er igangsatt vil bidra til å redusere energikostnadene. I forhold til faktisk forbruk på strøm regner vi med en reduksjon på rundt 15% for 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jonsrudveien 1 A-F Sameiet.

Lån

Jonsrudveien 1 A-F Sameiet har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og kapitalinnkalling med forfall 01.04.23 på beløp tilsvarende 1 måneds ordinære felleskostnader, for det planlagte vedlikeholdet av stolpene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Jonsrudveien 1 A-F

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jonsrudveien 1 A-F.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4H4NK-7B5T4-WGFOV-6UGQH-E1A1Y-HBEY4



SAMEIET JONSRUDVEIEN 1 A-F ORG.NR. 971 275 332, KUNDENR. 5535

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 864 952	2 604 504	2 865 000	3 258 000
Andre inntekter	3	49 779	28 529	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 914 731	2 633 033	2 865 000	3 278 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 445	-9 379	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-111 238	-108 103	-108 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-70 908	-11 778	-31 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-735 729	-508 301	-464 000	-753 000
Forsikringer		-273 235	-247 044	-267 000	-301 000
Kommunale avgifter	9	-404 313	-385 748	-397 935	-459 927
Energi/fyring		-406 179	-441 140	-300 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-321 157	-286 014	-290 000	-325 000
Andre driftskostnader	10	-332 083	-370 503	-413 300	-406 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 754 567	-2 459 289	-2 371 515	-2 863 257
DRIFTSRESULTAT		160 164	173 744	493 485	414 743
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 190	28 971	0	0
Finanskostnader	12	-37 855	-39 701	-32 600	-1 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 665	-10 730	-32 600	-1 600
ÅRSRESULTAT		155 499	163 014	460 885	413 143
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		17 385	0		
Reduksjon udekket tap		138 114	163 014		



10

Jonsrudveien 1 A-F Sameiet

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 393	0
Forskuddsbetalte kostnader		91 024	78 272
Driftskonto OBOS-banken		175 676	366 371
Driftskonto OBOS-banken II		112 119	93 984
Sparekonto OBOS-banken		413 459	410 026
SUM OMLØPSMIDLER		796 671	948 654
<hr/>			
SUM EIENDELER		796 671	948 654
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		17 385	0
Udekket tap		0	-138 114
SUM EGENKAPITAL		17 385	-138 114
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	633 571	884 255
SUM LANGSIKTIG GJELD		633 571	884 255
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 682	21 080
Leverandørgjeld		114 816	181 239
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		217	194
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 715	202 513
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		796 671	948 654
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2023

Styret i Sameiet Jonsrudveien 1 A-F

Reidar Olsen /s/

Øivind Åsrud /s/

Arvid Stokke /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 864 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 864 952

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeripenger	17 965
Strøm EL-bil	31 814
SUM ANDRE INNETEKTER	49 779

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 461, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 445.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-50 523
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 660
Seim og Hultgreen AS	-11 725
SUM KONSULENTHONORAR	-70 908

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tilskudd fra Oslo kommune - infrastruktur til EL-bil	60 000
Enviro elektro AS - infrastruktur til EL-bil	-322 500
Kapitalinnkalling fra beboerne	239 992
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-22 508
Drift/vedlikehold bygninger	-35 436
Drift/vedlikehold elektro	-281 060
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-214 481
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 017
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 391
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-86 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 660
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-735 729

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-288 193
Feieavgift	-11 543
Renovasjonsavgift	-104 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-404 313

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

Container	-16 777
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 644
Driftsmateriell	-4 553
Vaktmestertjenester	-109 446
Renhold ved firmaer	-95 712
Snørydding	-30 040
Gressklipping	-39 445
Andre fremmede tjenester	-1 358
Trykksaker	-964
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 461
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-3 251
Velferdskostnader	-214
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-332 083

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	690
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 433
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	564
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 503
SUM FINANSINTEKTER	33 190

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 855
SUM FINANSKOSTNADER	-37 855

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken as**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2017	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	1 315 745
Nedbetalt i år	250 684
	-633 571
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-633 571



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 62679921. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Etablert ny LED belysning med sensor i alle oppgangene.	Utskiftningen kom på 200.000,-
2021 - 2022	Ny infrastruktur for elbil lading i garasjen.	Investeringen kom på 320.000,- Det kom også med tilskudd fra Oslo Kommune på 60.000,- for utbyggingen.
2017 - 2017	Rehabilitering Garasje	Reparasjon av betongskader, katodisk beskyttelse, malt vegger og tak. Nye LED-armaturer i taket. Finansiert med lån kr 1 800 000 med 8 års løpetid. Vedtatt på eks. ord. årsmøte 15.2.17.
2015 - 2016	Rehabilitering av inngangstrapper	I oppgang C og D. Resterende trapper skal rehabiliteres i 2016.
2015 - 2015	Ny garasjeport	
2014 - 2014	Maling av balkonger	Ny type maling som skulle være sikker mot avflassing.
2013 - 2013	Maling av alle vinduer og verandadører	
2011 - 2012	Rehabilitering av piper	Sameiet har vedtatt rehabilitering av piper i sameiet. Kostnadene er estimert til kr 1 900 000,-. Rehabiliteringen skal finansieres med ekstraordinære innbetalinger fra sameierne. vs. 21.10.11
2011 - 2013	Balkonggulv	15 balkonggulv ble rehabilitert med nytt sparkelbelegg for fall til sluk og nytt epoxy belegg.



2010 - 2010	Rehabilitering av tak	Takrehabilitering igangsettes høsten 2010, dette finansieres ved at sameiet tar opp lån kr. 1.500.000,- Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.08.2010.
2010 - 2010	Diverse utbedringer	Takarbeider er ferdigstilt. Utbedring av tre/fire balkonger og utbedring av leilighet med vanninnsig, dette finansieres ved opptak av lån kr. 200.000,-. Dette ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.08.2010.
2009 - 2009	Installasjon av varmtvannsberedere	
2008	Maling	Gangene mellom garasjen og oppgangene er det blitt malt
2008	Digital signaloverføring	Overgangen til digital signaloverføring fra GET til alle leilighetene med dertil fullstendig ny kabling.
2008	Balkong	Balkongene til L.Nordaune ,P.Reneflot og T.Hult er rehabilitert og belagt med Epoflex
2007 - 2007	Balkongfasader	Generalforsamlingen 2007: Styret framla 3 alt. tilbud for oppussing av balkongfasader. Alt. som ble vedtatt er på kr. 236.188,-.
2004 - 2004	Montert videoovervåkingsutstyr i garasje	Avsluttede rehabilitering / store arb. 2004 Montert videoovervåkingsutstyr i garasjeanlegg.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.03.23

Selskapsnummer: 5535 **Selskapsnavn:** Jonsrudveien 1 A-F Sameiet

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. 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.