



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 564 857
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	02.05.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 965 546	1 881 906
Sum inntekter		1 965 546	1 881 906
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 967 214	1 720 369
Sum kostnader		2 075 609	1 828 764
Driftsresultat		-110 063	53 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		296	2 261
Annen finansinntekt		15 253	14 775
Sum finansinntekter		15 549	17 036
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 549	17 036
Ordinært resultat før skattekostnad		-94 514	70 178
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 514	70 178
Årsresultat		-94 514	70 178
Totalresultat		-94 514	70 178
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-94 514	70 178
Sum overføringer og disponeringer		-94 514	70 178



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			
Kundefordringer		6 772	384
Andre fordringer		439 397	382 298
Sum fordringer		446 169	382 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		600 839	439 573
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		600 839	439 573
Sum omløpsmidler		1 047 008	822 255
SUM EIENDELER		1 047 008	822 255

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		590 297	684 811
Sum opptjent egenkapital		590 297	684 811
Sum egenkapital		590 297	684 811
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		335 342	105 217
Annen kortsiktig gjeld		121 369	32 227
Sum kortsiktig gjeld		456 711	137 444
Sum gjeld		456 711	137 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 047 008	822 255



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 610656

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 564 857
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 26.07.2023



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 965 546	1 881 906
Sum inntekter		1 965 546	1 881 906
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 967 214	1 720 369
Sum kostnader		2 075 609	1 828 764
Driftsresultat		-110 063	53 142
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		296	2 261
Annen finansinntekt		15 253	14 775
Sum finansinntekter		15 549	17 036
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 549	17 036
Ordinært resultat før skattekostnad		-94 514	70 178
Ordinært resultat etter skattekostnad		-94 514	70 178
Årsresultat		-94 514	70 178
Totalresultat		-94 514	70 178
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-94 514	70 178
Sum overføringer og disponeringer		-94 514	70 178



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

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			
Kundefordringer		6 772	384
Andre fordringer		439 397	382 298
Sum fordringer		446 169	382 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		600 839	439 573
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		600 839	439 573
Sum omløpsmidler		1 047 008	822 255
SUM EIENDELER		1 047 008	822 255
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		590 297	684 811
Sum opptjent egenkapital		590 297	684 811



Sum egenkapital	590 297	684 811
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	335 342	105 217
Annen kortsiktig gjeld	121 369	32 227
Sum kortsiktig gjeld	456 711	137 444
Sum gjeld	456 711	137 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 047 008	822 255



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Årsmøte i Jordstjerne Boligsameie avholdes i avholdes tirsdag 2. mai kl. 18.00 i Kantarellen Bo og Rehabiliteringssenter.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets underskudd kr 94 514 mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar, forslag om kr 95 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av et styremedlem for 2 år.

Oslo, 20.4.2023

Styret i Jordstjerne Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme pr seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmakt.

Seksjonseier bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



ÅRSBERETNING FOR 2022

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 31.5.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Styreleder:	Frode Skauen	2022-2024
Styremedlem:	Nasr Haify	2022-2024
Styremedlem :	Sara Ruud Solicki	2022-2023
Varamedlem :	Renate S. Nygård	2022-2024

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 51 boligseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.179 bruksnr.100 i Oslo kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 564 857. Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ikke lån.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsrapporten.

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV/bredbånd:

Sameiet har avtale med Telia. Spørsmål rettes til www.telia.no.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 78777668.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2022 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 15 253 for 2021.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID 2022/23

I tillegg til den daglige driften har styret blant annet sørget for at følgende er gjort:

- Byttet gatelys til LED oppe mellom blokkene. Det gamle var defekt, nytt ble montert og kostnaden betalt av velforeningen.
- Reparert diverse råte i treverk på terrasser og verandaer.
- Satt opp nytt postkassestativ og nye postkasser.
- Byttet noen defekte vinduer. Vi har gitt opp å bruke den originale leverandøren fra Estland og har fått kontakt med et norsk/svensk firma som gjør en god jobb og bytter til vinduer som ser like ut.



- Byttet til elektroniske låser inn til boder i kjeller, samt tekniske rom der branntavler og strømmålere står.
- Håndtert diverse naboklager. Dette gjelder hovedsakelig støy, og folk som tar seg til rette på andres parkeringsplasser.
- Satt opp budsjett
- Lappet asfalt ved innkjøring til nedre garasje, samt på gangvei mellom blokkene.
- Flyttet p-skilt til plassen ved postkassene.
- Avholdt diverse møter både fysisk, og elektronisk.
- Deltatt på årsmøte i velforeningen.
- Sørget for flytting av musefelle da det ble oppdaget mus i garasjekjelleren. (vi oppfordrer folk som har boder i garasjene om å ikke oppbevare mat der)
- Montert brannslukkingsapparater i garasjekjeller, bodgang, teknisk rom og styrebod.
- Utplassert snøskuffer i trappeoppganger.
- Politianmeldt hærverk, tagging ved innkjøring til nedre garasje.
- Reparert øvre garasjeport etter at den ble påkjørt. Dette var en forsikrings sak som ble dekket av bileiers selskap.
- Merket tekniske rom, fjernvarmerom, og styrebod med dørskilt.
- I tillegg har vi påbegynt prosjekt med å se på om vi skal bytte utelamper på leilighetene, i bodkjeller, og i nedre garasje. Dette med bakgrunn i bl.a. at lysrør fases ut, og med tanke på brannsikkerhet. Dette er under planlegging, men ikke fullført når årsrapporten skrives.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2022 var totalt kr 1 965 546. Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 2 075 609, dette er kr.112 109 mer enn budsjettet, det er brukt kr.63 732 mer på fjernvarme og 78 802 mer på vedlikeholdspostene omtalt i styrets arbeid.

Resultatet av driften året 2022 viser et negativt årsresultat på kr 94 514.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført mot balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.



BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnaden med 10%, garasjeleien med kr 25,- pr. mnd. Tv/bredbånd øker med kr,30,- pr. mnd fra 1.7.23. Leietillegg kr.100,- pr. mnd. for lading av elbil faktureres 6 seksjonseiere.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 40 500.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i prisene. Styret har budsjettet med høyere energikostnader i 2023.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 6,8%. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften økes med 13%.
Vann- og avløpsavgiften øker med 23,4%.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 20.4.2023
Styret i Jordstjerne Boligsameie

Frode Skauen/s/
Styreleder

Naser Haify/s/
Styremedlem

Sara Ruud Solicki/s/
Styremedlem



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Jordstjerne Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jordstjerne Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 94.514. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. 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.



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 21. april 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

Jordstjerne Boligsameie

2022



Jordstjerne Boligsameie

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		1 078 080	1 078 000	1 041 372
Parkering og garasje		137 700	137 700	122 400
Andre inntekter	2	6 000	0	83 358
Kabeltv/bredbånd		217 566	217 500	199 512
Fjernvarme		526 200	525 800	435 264
Sum inntekter		1 965 546	1 959 000	1 881 906
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	108 395	108 400	108 395
Driftskostnader	4	1 201 835	1 136 200	1 186 906
Vedlikeholdskostnader	5	453 802	375 000	250 029
Honorarer	6	107 236	98 900	99 564
Forsikringer	7	175 636	203 000	158 755
Andre kostnader	8	28 704	42 000	25 116
Sum kostnader		2 075 609	1 963 500	1 828 764
Driftsresultat		-110 063	-4 500	53 142
Finansinntekter	9	15 549	1 000	17 036
Sum finansinnt.- og kostnader		15 549	1 000	17 036
Resultat		-94 514	-3 500	70 178



Jordstjerne Boligsameie

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		6 772	384
Andre kortsiktige fordringer		753	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	438 643	382 298
Bank	11	600 839	439 573
Sum omløpsmidler		1 047 008	822 255
Sum eiendeler		1 047 008	822 255
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	12	590 297	684 811
Sum egenkapital		590 297	684 811
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		335 342	105 217
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 124	32 227
Annen kortsiktig gjeld	13	88 245	0
Sum kortsiktig gjeld		456 711	137 444
Sum gjeld og egenkapital		1 047 008	822 255
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 047 008	822 255
Kortsiktig gjeld		456 711	137 444
Sum Arbeidskapital		590 297	684 811

Oslo, 20.04.2023

I styret for Jordstjerne Boligsameie

Frode Skauen/s/
Styreleder

Nasr Haify/s/
Styremedlem

Sara Ruud Solicki/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Andre inntekter

Elbil lading	6 000
Sum andre inntekter	6 000

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	13 395
Styrehonorar	95 000
Sum lønnskostnader	108 395

Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader/andel velforening	53 952
Fjernvarme	513 732
Offentlige avgifter	297 279
Strøm/nettleie	38 912
Tv, bredbånd	217 046
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	2 202
Vaktmestertjeneste	78 713
Sum driftskostnader	1 201 835

**Note 5 Vedlikeholdskostnader**

Skadedyrkontroll	20 744
Vedlikehold brannvernanlegg	43 596
Vedlikehold bygninger	285 053
Vedlikehold elbil	4 933
Vedlikehold elektrisk anlegg	12 971
Vedlikehold garasjeanlegg	82 498
Vedlikehold uteanlegg	4 008
Sum vedlikeholdskostnader	453 802

Note 6 Honorarer

Andre honorar	13 750
Forretningsførsel	83 486
Revisjonshonorar	10 000
Sum honorarer	107 236

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie Gjensidige	175 636
Sum forsikring	175 636

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	4 310
Datakostnader	19 136
Diverse kostnader	230
Porto/kopi/arkiv	2 044
Telefon	2 985
Sum andre kostnader	28 704

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	15 253
Annen renteinntekt	296
Sum finansinntekter	15 549

Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Gjensidige 2023	192 142
Tv / bredbånd 2023	246 501
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	438 643

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	600 839
Sum bankinnskudd	600 839



Note 12 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	684 811	-94 514	590 297
Sum egenkapital	684 811	-94 514	590 297

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Avs. fjernvarme des.	77 069
Avs. strøm des.	5 551
Avs. GMS okt-des.	5 625
Sum annen kortsiktig gjeld	88 245



Jordstjerne Boligsameie

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	1 180 400	1 078 080	1 078 000	1 041 372
Parkering og garasje	153 000	137 700	137 700	122 400
Andre inntekter	7 200	6 000	0	83 358
Kabel-TV, bredbånd	238 100	217 566	217 500	199 512
Fjernvarme	595 000	526 200	525 800	435 264
Sum inntekter	2 173 700	1 965 546	1 959 000	1 881 906
Kostnader:				
Lønnskostnader	108 400	108 395	108 400	108 395
Driftskostnader	1 333 800	1 201 835	1 136 200	1 186 906
Vedlikeholdskostnader	330 000	453 802	375 000	250 029
Honorarer	102 800	107 236	98 900	99 564
Forsikringer	221 700	175 636	203 000	158 755
Andre kostnader	38 000	28 704	42 000	25 116
Sum kostnader	2 134 700	2 075 609	1 963 500	1 828 764
Driftsresultat	39 000	-110 063	-4 500	53 142
Finansinntekter	1 500	15 549	1 000	17 036
Sum finansinnt.- og kostnader	1 500	15 549	1 000	17 036
Resultat	40 500	-94 514	-3 500	70 178



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anwise fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager, og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjonseierne.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører: SEBRA Forvaltning/BORI
BBL

Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.



Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styre, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS/BORI BBL er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2023 i Jordstjerne Boligsameie, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.