



Årsmøte 2022

Brl Jørgen Moes Gate 1 B

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2022

Velkommen til årsmøte i Brl Jørgen Moes Gate 1 B

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:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 2. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1182>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Orientering om økonomisk situasjon
6. Bytte av vindu mot bakgård

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Jørgen Moes Gate 1 B

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

På bakgrunn av effektivitetshensyn velger styret to protokollvitner vi vet enkelt og effektivt vil skaffe seg tilgang til og signere protokollen raskt.

Forslag til vedtak

Kristin Fjellby Grung og Einar Onstad Nordøy er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret viser til orientering om den økonomiske situasjonen i sak nr 5. Dessuten vises det til fortløpende orientering i 2020-2021 om fortløpende tiltak gjort av styret for å forbedre den økonomiske situasjonen samtidig med gjennomføring av nødvendig forbedring av byggets stand.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1182 Årsrapport 2021.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0 kr

Sak 5

Orientering om økonomisk situasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som dere alle vet, gjennomførte vi en omfattende rehabilitering og oppussing i 2020 og 2021. Bakgården ble betydelig oppgradert, vinduer mot bakgård ble skiftet og fellesarealene ble oppgradert med maling av trapp, vegger og tak og belysning ble oppgradert. I 2022 oppgraderte vi det felles avløpsanlegget i bygget slik at det er i forskriftsmessig stand.

Prosjektene er ferdigstilte med godt resultat for oss alle. Vi ønsket å begrense både låneopptak og eventuelt krav om engangsinnbetaling av kapital fra beboerne for å gjennomføre prosjektet. Vi visste at dette ville belaste likviditeten vår noe i 2022, men mener det var en god løsning. Vårt forslag er fortsatt at vi ikke tar opp gjeld og vi ønsker heller ikke å be beboerne om et større engangsbeløp for å dekke inn kostnadene umiddelbart.

Styrets innstilling

Etter dette har vi i styret kommet til at den beste løsningen er:

- Vi reduserer løpende utgifter. Vi har reforhandlet dagens forvaltningsavtale hos OBOS til en rimeligere avtale med mer begrensede funksjoner knyttet til regnskap og økonomiforvaltning.
- Vi reforhandler forsikringskontrakten slik at denne betjenes gjennom året fremfor ett stort forfall i januar hvert år.
- Vi gjør en foreløpig oppjustering av felleskostnadene med 20%.

Når vi på denne måten forbedrer våre løpende kostnader styrker vi vår likviditet slik at vi kan begrense oss til en økning av felleskostnadene med 20%. I våre beregninger bygger vi også på denne måten en mer robust likviditet gjennom 2022, videre gjennom 2023 og eventuelt fremover. På denne måten blir vi sammen rustet for eventuelle uforutsette hendelser og tilrettelegger for fremtidig oppussing, oppgradering og vedlikehold.

Forslag til vedtak

Dette er en orientering om et vedtak som er fattet av styret i medhold av burettslagslova § 5-19 (3)

Sak 6

Bytte av vindu mot bakgård

Forslag fremmet av:

Einar Onstad Nordhøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker gjerne at vinduet mot bakgården byttes da det er i dårlig stand.

Styrets innstilling

Styrets mål ved utbedringene i 2020 var at samtlige beboere skulle få utbedret sine vindu.

Det var likevel opp til de enkelte beboere at de på tidspunktet når styret sendte ut spørsmål om hvilke andeler som hadde behov for å bytte vindu, ble gitt beskjed om dette.

I tillegg, var det opp til den enkelte beboer å tilgjengeliggjøre leiligheten slik at arbeiderne kunne utføre utbedring.

Vi har selvfølgelig forståelse for at de to andelene (over inngangspartiet) som ikke har byttet vindu ønsker dette. Grunnet den økonomiske situasjonen slik den er nå, er

det likevel til borettslagets beste at vi avventer med dette til slutten av 2022, helst begynnelsen av 2023.

Styret vil likevel i løpet av 2022 være åpne for videre avveininger og samtaler med de to eierne av disse andelene, slik at vi kommer frem til en god løsning.

Styret mener derfor at vi foreløpig bør avvente med utbedring av vinduer.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bytte av vindu mot bakgård
- Mot Bytte av vindu mot bakgård

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bytte av vindu

2. Styret foreslår at vi avventer med å utbedre disse vinduene til den økonomiske situasjonen er forbedret.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Grung	Jørgen Moes Gate 1 B
Styremedlem	Anja Dominczak Herud	Jørgen Moes Gate 1 B
Styremedlem	Jelena Raaberg	Jørgen Moes Gate 1 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Brl Jørgen Moes Gate 1 B

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Brl Jørgen Moes Gate 1 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989862707, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Jørgen Moes Gate 1 B

Gårds- og bruksnummer:

213 231

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Jørgen Moes Gate 1 B 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har hatt flere møter i 2021 i forbindelse med forvaltningen av borettslaget.

- I 2021 mottok borettslaget påbud fra Oslo Kommune om utbedring av avløpsrør.

Styret avholdt flere møter for å finne en utbedrer som kunne gjøre dette raskt og kostnadseffektivt. Til slutt vedtok styret at TT-Tek skulle stå for utbedringen.

TT-teknikk AS sendte oss tilbud på utbedring til kroner 47 869,-.

Reparasjonen skjedde ved såkalt «strømpe-funksjon». Det ble ført en strømpe gjennom avløpsrøret som tetter lekkasjene fullstendig. Det er TT-teknikk som har ansvaret for at det endelige resultatet tilfredsstillte Oslo kommunes krav til avløpenes stand. Vi har fått tilbakemelding fra Oslo Kommune om at utbedringene er godkjente.

- På styremøte avholdt den 28/01/22 vedtok styret å øke felleskostnadene midlertidig med 20 %.

Bakgrunnen for vedtaket var å bedre og balansere den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Bakgrunnen for økingen er at borettslagets egenkapital skal forbedres etter gjennomføringen av omfattende rehabilitering og oppussing i 2020 og 2021. Bakgården ble betydelig oppgradert, vinduer mot bakgård ble skiftet. Fellesarealene ble oppgradert med maling av trapp og trapperom. Belysningen i oppgangen ble også oppgradert.

Ved økingen er også kostnadene ved forbedring av avløpene til forskriftsmessig stand hensyntatt.

Prosjektene er ferdigstilte med godt resultat for oss alle. Styret ønsket å begrense både låneopptak og eventuelt krav om engangsinnbetaling av kapital fra beboerne for å gjennomføre prosjektet. Vi visste at dette ville belaste likviditeten vår noe i 2022, men mener det var en god løsning. Vårt forslag er fortsatt at vi ikke tar opp gjeld og vi ønsker heller ikke å be beboerne om et større engangsbeløp for å dekke inn kostnadene umiddelbart.

Etter dette har styret kommet til at den beste løsningen er:

- Vi reduserer løpende utgifter. Vi har reforhandlet dagens forvaltningsavtale hos OBOS til en rimeligere avtale med mer begrensede funksjoner knyttet til regnskap og økonomiforvaltning.
- Vi reforhandler forsikringskontrakten slik at denne betjenes gjennom året fremfor ett stort forfall i januar hvert år.
- Vi gjør en foreløpig oppjustering av felleskostnadene med 20%.

Når vi på denne måten har forbedret våre løpende kostnader styrker vi vår likviditet slik at vi kan begrense oss til en økning av felleskostnadene med 20%. I våre beregninger bygger vi også på denne måten en mer robust likviditet gjennom 2022, videre gjennom 2023 og eventuelt fremover. På denne måten blir vi sammen rustet for eventuelle

uforutsette hendelser og tilrettelegger for fremtidig oppussing, oppgradering og vedlikehold.

Etter burettslagslova § 5-19 (3) kan beslutning om øking av felleskostnader fattes av styret. Styret er klar over at dette er en større økning av felleskostnadene og har derfor vært tydelige på at denne endringen gjelder foreløpig inntil den økonomiske situasjonen er bedret.

Styret tror ikke det vil komme flere vedlikeholdsplaner i 2022. Vi har ikke tenkt å påkoste flere vedlikehold i 2022. Målet nå er å få egenkapitalen i borettslag opp igjen på et stabilt nivå etter de utgiftene til nødvendig vedlikehold som har vært i 2020-2022. Alternativet til økning av felleskostnader er kapitalinnkreving fra hver enkelt andel. Styret har i samarbeid med forretningsfører funnet at en foreløpig øking av felleskostnader er mindre inngripende i privatøkonomien til samtlige i borettslaget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 479 457**.

Dette er kr 170 543 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinær innbetaling av lån i starten av 2021 fra en andelseier. Siden kapitalkostnadene blir krevd inn fra andelseierne med lån, ble dermed innkrevningen av denne kategorien lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 413 543**.

Dette er kr 245 507 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader knyttet til drift og vedlikehold enn forventet. Utskifting av vinduer ble ferdigstilt i 2020 regnskapet.

Resultat

Årets resultat på **kr 2 584 151** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt **kr 2 554 951** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er **kr 29 200**

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr 22 375.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2022. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 300 000 og en økning av felleskostnader på 20 % fra mars 2022.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 25 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6 876. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Jørgen Moes Gate 1 B.

Lån

Brl Jørgen Moes Gate 1 B har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 9 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 2022.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.mars 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Jørgen Moes Gate 1 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Jørgen Moes Gate 1 B som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (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. 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 17. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

BORETTSLAGET JØRGEN MOES GATE 1 B
ORG.NR. 989 862 707, KUNDENR. 1182

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		37 246	290 022	37 246	-22 375
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 584 151	-319 383	-9 050	61 780
Tillegg for nye langsiktige lån	13	-1	300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-88 820	-233 393	-209 000	-76 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12	-2 554 951	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-59 621	-252 776	-218 050	-14 220
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-22 374	37 246	-180 804	-36 595
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		-5 966	52 787		
Kortsiktig gjeld		-16 408	-15 541		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-22 374	37 246		

BORETTSLAGET JØRGEN MOES GATE 1 B
ORG.NR. 989 862 707, KUNDENR. 1182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		91 249	324 957	306 468	818
Innkrevde felleskostnader	2	388 208	367 002	343 532	491 994
Andre inntekter		0	500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		479 457	692 459	650 000	492 812
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-5 463	-5 125	-5 250	-6 000
Forretningsførerhonorar		-81 715	-79 565	-81 500	-53 430
Konsulenthonorar	4	-2 253	-731	-5 000	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-65 480	-528 488	-315 000	-25 000
Forsikringer		-52 463	-46 454	-43 700	-60 900
Kommunale avgifter	6	-70 421	-69 560	-69 600	-71 890
Energi/fyring		-19 462	-11 283	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 877	-47 076	-48 500	-49 500
Andre driftskostnader	7	-68 408	-72 929	-68 500	-71 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-413 543	-861 210	-659 050	-362 220
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		65 914	-168 751	-9 050	130 592
Innbetalt andel fellesgjeld		2 554 951	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 620 865	-168 751	-9 050	130 592
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	5 695	5 661	0	0
Finanskostnader	9	-42 409	-156 293	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-36 714	-150 632	0	0
ÅRSRESULTAT		2 584 151	-319 383	-9 050	130 592
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-319 383		
Til annen egenkapital		2 584 151	0		

BORETTSLAGET JØRGEN MOES GATE 1 B
ORG.NR. 989 862 707, KUNDENR. 1182
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	31 865 000	31 865 000
SUM ANLEGGSMIDLER		31 865 000	31 865 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		163	2 291
Forskuddsbetalte kostnader		12 392	11 969
Andre kortsiktige fordringer	11	660	514
Driftskonto OBOS-banken		-19 775	37 419
Innestående i andre banker		594	594
SUM OMLØPSMIDLER		-5 966	52 787
SUM EIENDELER		31 859 033	31 917 787
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 5000		60 000	60 000
Annen egenkapital	12	22 397 961	19 813 810
SUM EGENKAPITAL		22 457 961	19 873 810
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 409 664	4 053 436
Borettsinnskudd	14	7 975 000	7 975 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 384 664	12 028 436
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 414	12 878
Leverandørgjeld		7 828	-140
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		166	1 193
Annen kortsiktig gjeld		0	1 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 408	15 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 859 033	31 917 787
Pantstillelse	15	24 290 000	24 490 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2022, Styret i Borettslaget Jørgen Moes Gate 1 B

Karen Grung

Anja Dominczak Herud

Jelena Raaberg

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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra 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	366 716
Rettelse tidligere innbetalinger	21 492
Kapitalkostnader på IN-lån	96 143
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-4 894
Overført til kapitalkostnader	-91 249
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	388 208

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 463.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 253
SUM KONSULENTHONORAR	-2 253

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 375
Drift/vedlikehold VVS	-48 076
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 719
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 310
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-65 480

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-32 744
Renovasjonsavgift	-37 677
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-70 421

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-39 447
Renhold ved firmaer	-24 945
Andre kontorkostnader	-1 670
Porto	-166
Bank- og kortgebyr	-2 181
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 408

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	217
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 478
SUM FINANSINNTEKTER	5 695

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-12 645
Renter og gebyr på lån i DNB	-970
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 544
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 209
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 041
SUM FINANSKOSTNADER	-42 409

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	31 865 000
SUM BYGNINGER	31 865 000

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	660
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	660

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 270 829
Egenkapital fra IN tidligere	17 560 224
Egenkapital fra IN 2021	2 554 951
Reduksjon EK fra IN	-13 988 043
SUM ANNEN EGENKAPITAL	22 397 961

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-300 000	
Nedbetalt tidligere	9 396	
Nedbetalt i år	290 604	

0

OBOS-banken tidligere DNB03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2021	-285 902	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	26 059	

-259 843

DNB

Renter 31.12.20: 3,35 %, løpetid 35 år

Opprinnelig, 2006	-23 890 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 566 944	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 762 832	
Nedbetalt tidligere, IN	17 560 224	
Nedbetalt i år, IN	0	

0

OBOS tidligere DNB

Renter 31.12.21: 2,150 %, løpetid 35 år

Opprinnelig, 2006	-23 890 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 566 944	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	58 060	
Nedbetalt tidligere, IN	17 560 224	
Nedbetalt i år, IN	2 554 951	

-1 149 821

Lånet er et serielån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 409 664**

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-7 975 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-7 975 000**

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 975 000
Pantelån	1 409 664
Beregnete IN-forpliktelser	6 127 132
TOTALT	15 511 796

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 865 000
TOTALT	31 865 000

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Kan kontaktes på e-post: jorgenmosgt1b@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Brl Jørgen Moes Gate 1 B har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen as som utfører tjenester i henhold til arbeidsavtale.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Vaktmesterdrift as om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79450557. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.februar og 30. august** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 30.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.04.22

Selskapsnummer: 1182 **Selskapsnavn:** Brl Jørgen Moes Gate 1 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristin Fjellby Grung og Einar Onstad Nordøy er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 0 kr

For

Mot

Sak 5 Orientering om økonomisk situasjon

Dette er en orientering om et vedtak som er fattet av styret i medhold av
burettslagslova § 5-19 (3)

For

Mot

Sak 6 Bytte av vindu mot bakgård

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For bytte av vindu mot bakgård

Mot bytte av vindu mot bakgård

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Bytte av vindu

Styret foreslår at vi avventer med å utbedre disse vinduene til den økonomiske
situasjonen er forbedret.

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.