



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 436 783
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JBS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 327 418	4 883 354
Sum inntekter		5 327 418	4 883 354
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		3 534 006	2 627 715
Sum kostnader		3 739 386	2 833 095
Driftsresultat		1 588 032	2 050 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		214 169	61 715
Sum finansinntekter		214 169	61 715
Annen finanskostnad		859 690	624 997
Sum finanskostnader		859 690	624 997
Netto finans		-645 521	-563 281
Resultat før skattekostnad		942 511	1 486 977
Årsresultat		942 511	1 486 977
Totalresultat		942 511	1 486 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		942 511	1 486 977
Sum overføringer og disponeringer		942 511	1 486 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 840 963	18 731 518
Sum varige driftsmidler		20 840 963	18 731 518
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 840 963	18 731 518
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 278	12 946
Sum fordringer		8 278	12 946
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 763 345	8 474 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 763 345	8 474 948
Sum omløpsmidler		8 771 623	8 487 894
SUM EIENDELER		29 612 586	27 219 412

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 700	9 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 513 689	12 456 200
Sum opptjent egenkapital		-11 513 689	-12 456 200
Sum egenkapital		-11 503 989	-12 446 500
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 649 912	18 322 470
Øvrig langsiktig gjeld		20 088 284	3 951 584
Sum annen langsiktig gjeld		37 738 196	22 274 054
Sum langsiktig gjeld		37 738 196	22 274 054
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		149 145	3 866
Leverandørgjeld		220 234	1 155 712
Skyldige offentlige avgifter			86 580
Annen kortsiktig gjeld		3 009 000	16 145 700
Sum kortsiktig gjeld		3 378 379	17 391 858
Sum gjeld		41 116 575	39 665 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 612 586	27 219 412



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543469

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 436 783
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JBS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 952 436 783
BORETTSLAGET JBS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 327 418	4 883 354
Sum inntekter		5 327 418	4 883 354
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		3 534 006	2 627 715
Sum kostnader		3 739 386	2 833 095
Driftsresultat		1 588 032	2 050 259
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		214 169	61 715
Sum finansinntekter		214 169	61 715
Annen finanskostnad		859 690	624 997
Sum finanskostnader		859 690	624 997
Netto finans		-645 521	-563 281
Resultat før skattekostnad		942 511	1 486 977
Årsresultat		942 511	1 486 977
Totalresultat		942 511	1 486 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		942 511	1 486 977
Sum overføringer og disponeringer		942 511	1 486 977



Organisasjonsnr: 952 436 783
BORETTSLAGET JBS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 20 840 963 18 731 518
Sum varige driftsmidler 20 840 963 18 731 518

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 20 840 963 18 731 518

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 8 278 12 946
Sum fordringer 8 278 12 946

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 8 763 345 8 474 948
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 8 763 345 8 474 948

Sum omløpsmidler 8 771 623 8 487 894

SUM EIENDELER 29 612 586 27 219 412

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 9 700 9 700
Sum innskutt egenkapital 9 700 9 700

Opptjent egenkapital
Udekket tap 11 513 689 12 456 200



Sum opptjent egenkapital	-11 513 689	-12 456 200
Sum egenkapital	-11 503 989	-12 446 500
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 649 912	18 322 470
Øvrig langsiktig gjeld	20 088 284	3 951 584
Sum annen langsiktig gjeld	37 738 196	22 274 054
Sum langsiktig gjeld	37 738 196	22 274 054
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	149 145	3 866
Leverandørgjeld	220 234	1 155 712
Skyldige offentlige avgifter		86 580
Annen kortsiktig gjeld	3 009 000	16 145 700
Sum kortsiktig gjeld	3 378 379	17 391 858
Sum gjeld	41 116 575	39 665 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 612 586	27 219 412



Organisasjonsnr: 952 436 783
BORETTSLAGET JBS

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5272

Jbs B/L



Velkommen til årsmøte i Jbs B/L

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 29. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5272>

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 avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Ny fordelingsnøkkel med separat økonomi for vedlikehold og oppgradering av gammelt og nytt bygg
8. Forslag om deling av borettslaget
9. Takterrasse i Jens Bjelkes gate 43
10. Ønske om dobbel balkongdør og/eller større vinduer
11. Solceller på taket

Med vennlig hilsen,
Styret i Jbs B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Knut Halvard Roald er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tone Due og Jan Ove Andersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5272 JBS brl.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem er på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Halvard Roald

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Elise Sigmundstad
Jens Bjelkes gate 43 A.
- Signe Pahle
Jens Bjelkes gate 43 A.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mattias Håheim Johnsen



Sørligata 10 D

Sak 7

Ny fordelingsnøkkel med separat økonomi for vedlikehold og oppgradering av gammelt og nytt bygg

Forslag fremmet av:

Kristoffer Solum og Kamilla Stevenson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse: «Det burde gjøres en vurdering av hva som er rimelig fordeling av kostnader knyttet til vedlikehold av byggene. Det er stor forskjell på behov for vedlikehold på grunn av ulikt byggeår, ulik størrelse og utforming av byggene. Med unntak av vedlikeholdstiltak som gjennomføres i felles areal, vil alle vedlikeholdstiltak eller oppgradering utelukkende enten kun komme andelseiere i gammelt bygg eller kun andelseierne i nytt bygg til gode. Det foreslås derfor separat økonomi for vedlikehold av gammelt og nytt bygg. En slik fordeling vil f.eks. innebære at kostnader til vedlikehold av heis i nytt bygg må bæres av andelseierne i nytt bygg alene, imens vedlikehold av f.eks. vinduer i gammelt bygg bæres av andelseierne i gammelt bygg. Nybyggandelseierne tilsvarer godt under 1/3 som kreves for å kunne stemme ned en sak, og dermed også godt under 2/3 som er kravet for å få gjennom saker. Nybyggandelseierne vil derfor i praksis aldri kunne stemme ned en sak som kun gir nytte for andelseierne i gamlebygget og kostnad for nybygget - og motsatt, aldri ha reel stemmekraft til å få gjennom saker som gir nytte for andelseierne i nybyggene og kostnad for gamlebygget. Ønsker derfor å fremme en slik fordeling for å unngå konflikt knyttet til boliger med svært ulike behov for vedlikehold og for å få en rimelig fordeling av kostnader. Tar her også hensyn til at andelseiere i nytt bygg er i mindretall, slik at separat økonomi vil redusere sannsynligheten for å komme i konflikt med mindretallsvernet ved gjennomføring av ulike tiltak i fremtiden.»

Styrets innstilling

Behovet for vedlikehold av gamlebyggene har vært kjent og utsatt i mange år. I årsmelding for JBS i 2020 står det at «Da borettslaget har utsatt vedlikehold av fasader, balkonger og vinduer i flere år i påvente av en byggeperiode med økt fellesgjeld grunnet byggelån, så har borettslaget større vedlikeholdsutgifter i vente de neste årene. (...) Styret antar at det blir nødvendig å be neste års generalforsamling om å ta opp lån til nødvendig vedlikeholdsarbeid på de gamle byggene fra 1932/1933.» Styret mener at utgiftene for det planlagte vedlikeholdet av gamlebyggene (etterisolering, balkonger og vinduer) skal fordeles mellom nybygget og gamlebyggene etter gjeldende fordelingsbrøk. Dette burde også være hovedregelen for andre fremtidige tiltak i gamlebyggene og/eller nybygget. Styret har innhentet råd fra advokat i OBOS som konkluderer med at de planlagte vedlikeholdstiltakene ikke gir grunn til å fordele vedlikeholdsutgiftene på en annen måte. Advokaten redegjør også for reglene om mindretallsvern, som er tatt høyde for i bestemmelsen om fordeling av felleskostnader i burettslagslova § 5-19 (1). Mindretallsvernet har derfor begrenset selvstendig betydning. Advokatens redegjørelse legges ved innkallingen til årsmøtet. Styret stiller seg bak advokatens redegjørelse og foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Det etableres en ny fordelingsnøkkel med separat økonomi for vedlikehold og oppgradering av gammelt og nytt bygg.



Vedlegg

2. Fordeling av vedlikeholdskostnader etter nytte.pdf

Sak 8

Forslag om deling av borettslaget

Forslag fremmet av:

Kristoffer Solum og Kamilla Stevenson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fremmer forslag om å splitte opp borettslaget i to med nybygg og gamlebygget separert, dersom sak 1 om ny fordelingsnøkkel ikke går gjennom, for å unngå konflikt knyttet til boliger med svært ulike behov for vedlikehold og oppgradering, for å få en rimelig fordeling av kostnader og ikke komme i konflikt med mindretallsvernet. Nybyggandelseierne tilsvarende godt under 1/3 som kreves for å kunne stemme ned en sak, og dermed også godt under 2/3 som er kravet for å få gjennom saker. Nybyggandelseierne vil derfor i praksis aldri kunne stemme ned en sak som kun gir nytte for andelseierne i gamlebygget og kostnad for nybygget - og motsatt, aldri ha reel stemmekraft til å få gjennom saker som gir nytte for andelseierne i nybyggene og kostnad for gamlebygget. Siden andelseiere i nytt bygg er i klart mindretall fremmer vi denne saken slik at separat økonomi gjennom to borettslag vil redusere sannsynligheten for å komme i konflikt med mindretallsvernet ved gjennomføring av ulike tiltak i fremtiden. Borettslagene vil da kunne fordele utgifter knyttet til fellesområder, som uteareal, sykkelbod, evt felles bodareal etc., etter eierandel slik det er i dag.

Styrets innstilling

Å splitte et borettslag er en komplisert prosess. Det vil for eksempel kreve 2/3-dels flertall. Dessuten vil det i vårt tilfelle måtte finnes en ordning for drift og vedlikehold av fellesarealene som benyttes av alle. Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Borettslaget deles i to med nybygg og gamle bygg separert, dersom sak 7 om ny fordelingsnøkkel ikke går gjennom.

Sak 9

Takterasse i Jens Bjelkes gate 43

Forslag fremmet av:

Erlend Sandegren Hisdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Forslag: Gjennom rehabiliteringen av fasade og tak også sørge for at takterrassearealene i JBG kan åpnes for bruk.

Styrets innstilling

Styret ser det ikke hensiktsmessig å komplisere fasadeprosjektet ved å legge til rette for å åpne takterrassen mot Jens Bjelkes gate for vanlig bruk. Taket er heller ikke en del av rehabiliteringsprosjektet.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 10

Ønske om dobbel balkongdør og/eller større vinduer

Forslag fremmet av:

Erlend Sandegren Hisdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Åpne for innsetting av dobbel balkongdør og/eller større vinduer ved skiftning av vinduer. Med merkostnader dekket av andelshaveren.

Styrets innstilling

Forslaget avvises fordi det ikke vil gå gjennom i Plan- og bygningsetaten. Det stilles strenge krav til fasadens visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2, og for bygninger fra funksjonalismen vil ikke etaten tillate at vi endrer på plassering/størrelse på vinduer/dører fordi det endrer fasadeuttrykket fra dagens situasjon. Dette ble også påpekt av kommunen i forhåndskonferansen. Styret har også tatt dette opp i forbindelse med prosjektet fordi spørsmålet også har vært stilt tidligere. Fasadene må fremstå enhetlig for å ivareta det visuelle uttrykket. Det kan derfor ikke søkes inn ulik utforming av vinduer/dører for noen andelseiere da utformingen av dette må være likt for alle. Å gå videre med dette vil også medføre bortkastede kostnader til prosjektering som ikke vil bli godkjent uansett.

Forslag til vedtak

Åpne for innsetting av dobbel balkongdør og/eller større vinduer ved skiftning av vinduer. Med merkostnader dekket av andelshaveren.



Sak 11

Solceller på taket

Forslag fremmet av:

Erlend Sandegren Hisdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innhente tilbud for montering av solcelleanlegg på takene. Vi har stort og godt egnet takareale, så her kan det være mye å hente. Dette kan med fordel inkluderes i rehabilitering av takene.

Styrets innstilling

Forslaget avvises fordi det ikke er aktuelt å rehabilitere takene i denne omgang. Ettersom styret skal innhente tilbud for nye balkonger, vanlig fasaderehabilitering og nye vinduer, mener vi det ikke er lurt å sette i gang flere prosjekter nå av hensyn til borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak

Det innhentes tilbud for montering av solcelleanlegg på takene.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Halvard Roald	Sørligata 10 E
Nestleder	Marit Bakken	Sørligata 10 C
Styremedlem	Vilde Høyning	Jens Bjelkes Gate 43 C
Styremedlem	Runar Paulsen Fersnes	Jens Bjelkes Gate 43 B
Styremedlem	André Subir Virkberg	Sørligata 10 D
Varamedlem	Marius Håker	Sørligata 10 E

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Jbs B/L

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.

Jbs B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952436783, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 148 66

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

Jbs B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har hatt 10 møter i løpet av året. Det har vært både vår- og høstdugnad, og i desember ble juletreet tent, med tilhørende servering av gløgg og pepperkaker. 22. september 2023 gikk KF Entreprenør konkurs, firmaet som stod for oppføring av den nye blokka og uteområdet med sykkelgarasje og noen boder innafor den. Heldigvis var det bare reklamasjonsarbeider som gjenstod. Men den tidligere konflikten med KF Entreprenør om sluttoppgjøret ble nå en konflikt overfor konkursboet. JBS Borettslag engasjerte advokat i samarbeid med OBOS Prosjekt, og vi fant en minnelig løsning uten å gå gjennom rettsapparatet. (Advokatutgiftene dekkes av vår forsikring).

Men reklamasjonssakene har vært utfordrende å føre videre for styret. Heldigvis har de fleste underleverandørene tatt ansvar for forpliktelser selv om hovedentreprenøren har gått konkurs. Det gjelder også uteområdet, der noen planter skal erstattes og dessuten noen mindre arbeider ellers. Men en del arbeider som var KF Entreprenørs eneansvar har styret tatt hånd om; det dreier seg om mindre tømrerarbeider i de nye leilighetene.

Den største utfordringen er den mangelfulle ventilasjonen i sykkelgarasjen og bodene innenfor. Flere av bodene var ubrukelige på grunn av kraftig kondens fra rør med kaldt vann. Saken ble ikke bedre av en stor vannlekkasje i bodene bak sykkelgarasjen 24. oktober 2023. En tilbakeslagsventil i vanninntaket var ikke ledet til avløp, og etter en vannutkobling i området rundt Jens Bjelkes gate slo tilbakeslagsventilen inn med den følgen at vannspruten stod på i et par timer. Dette ble tilfeldigvis oppdaget av styreleder, men vannet stod da nesten 10 cm over golvet i bodområdet. Brannvesenet kom med pumper, og forsikringsselskapet sørget for byggavfuktere som har stått og gått hele vinteren.

Rørene med kaldt vann er allerede isolert av vår faste rørleggerforbindelse. I løpet av mai vil aggregat for ventilasjon bli rigget opp, med luftkasser ut mot yttervegg.

Styret regner med at alle reklamasjonsarbeider som ikke utføres av underentreprenørene kan dekkes av bankgarantien for byggelånet.

Allerede i årsmeldingen for 2020 heter det at «borettslaget har utsatt vedlikehold av fasader, balkonger og vinduer i flere år». Nå er særlig behovet for utskifting av vinduer helt akutt. Styret besluttet i november 2023 å be OBOS Prosjekt om hjelp til å planlegge og gjennomføre et større rehabiliteringsprosjekt, ikke bare med vinduene, men med stillaser oppe var det naturlig også å inkludere etterisolering og rehabilitering av balkongene som har begynt å ruste. Det viste seg i planleggingsfasen i samarbeid med innleid arkitekt at det var like godt å rive de gamle balkongene og oppføre nye.

Arkitektkontoret har presentert en foreløpig beskrivelse, delvis presentert på Vibbo. Nå er en forberedende konferanse med Plan- og bygningsetaten gjennomført, og styret håper søknaden kan gå igjennom nokså snart. Det antas at OBOS Prosjekt kan presentere et totalprosjekt i løpet av høsten. Da vil også de økonomiske konsekvensene for borettslaget og den enkelte beboer bli klarere. Prosjektet må til slutt behandles i et ekstraordinært årsmøte.

Borettslaget pådro seg et par bøter fra Bymiljøetaten på grunn av farlige istapper i Sørilgata ved årsskiftet. Problemet oppstår ved snøsmelting på grunn av varmekabler i



takrennene. Det er nå montert fester for skilting av rasfare i håp om at det går bedre neste vinter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenthonorar.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet som følge av økte rentekostnader på lånet.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jbs B/L.

Lån

Jbs B/L har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET JBS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET JBS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 514AW-2E8PW-SXWFN-TG1T4-CGV7N-257KL



BORETTSLAGET JBS
ORG.NR. 952 436 783, KUNDENR. 5272

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-8 903 964	-447 335	-8 903 964	5 393 244
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		942 511	1 486 977	1 199 500	909 500
Fradrag for gjennomført påkostn.		-2 106 469	53 970 068	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	26 504 497	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-672 558	-90 419 309	-728 000	-755 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		16 136 700	16 136 700	0	0
Tilbakebet. av borettsinnskudd		0	-16 136 700	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-2 976	-763	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	1 900	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		14 297 208	-8 456 629	471 500	154 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 393 244	-8 903 964	-8 432 464	5 547 744
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		8 771 623	8 487 894		
Kortsiktig gjeld		-3 378 379	-17 391 858		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 393 244	-8 903 964		



BORETTSLAGET JBS
ORG.NR. 952 436 783, KUNDENR. 5272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 125 318	997 045	960 060	1 106 076
Innkrevde felleskostnader	2	4 202 100	3 885 259	3 982 940	4 201 924
Andre inntekter		0	1 050	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 327 418	4 883 354	4 943 000	5 308 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 380	-25 380	-25 000	-25 000
Styrehonorar	4	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-18 052	-9 618	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-163 180	-156 880	-185 000	-175 500
Konsulenthonorar	6	-614 323	-77 700	-45 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-444 116	-217 867	-502 000	-450 000
Forsikringer		-491 280	-426 574	-465 000	-535 000
Kommunale avgifter	8	-691 334	-593 522	-559 000	-803 000
Energi/fyring	9	-474 971	-536 498	-610 000	-610 000
TV-anlegg/bredbånd		-265 538	-236 448	-200 000	-208 000
Andre driftskostnader	10	-371 213	-372 608	-314 500	-358 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 739 386	-2 833 095	-3 094 500	-3 428 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 588 032	2 050 259	1 848 500	1 879 500
DRIFTSRESULTAT		1 588 032	2 050 259	1 848 500	1 879 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	214 169	61 715	0	0
Finanskostnader	12	-859 690	-624 997	-649 000	-970 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-645 521	-563 281	-649 000	-970 000
ÅRSRESULTAT		942 511	1 486 977	1 199 500	909 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		942 511	1 486 977		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 792 310	3 792 310
Rehabilitering	14	16 899 639	14 793 170
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	149 014	146 039
SUM ANLEGGSMIDLER		20 840 963	18 731 518
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	8 278	12 946
Driftskonto OBOS-banken		1 900 411	7 215 054
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	61 200
Sparekonto OBOS-banken		6 830 004	1 166 629
Sparekonto OBOS-banken II		32 931	32 065
SUM OMLØPSMIDLER		8 771 623	8 487 894
SUM EIENDELER		29 612 586	27 219 412
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 97 * 100		9 700	9 700
Annen egenkapital	16, 17	-11 513 689	-12 456 200
SUM EGENKAPITAL		-11 503 989	-12 446 500
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 649 912	18 322 470
Borettsinnskudd	19	20 088 284	3 951 584
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 738 196	22 274 054
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		220 234	1 155 712
Skyldige offentlige avgifter		0	86 580
Påløpte renter		86 940	3 866
Påløpte avdrag		62 205	0
Annen kortsiktig gjeld	20	3 009 000	16 145 700
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 378 379	17 391 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 612 586	27 219 412
Pantstillelse	21	108 111 484	108 111 484
Garantiansvar	22	50 959	81 570



Oslo, _____.2024
Styret i Borettslaget Jbs

Knut Halvard Roald

Marit Bakken

Vilde Høyning

Runar Paulsen Fersnes

AndrÉ Subir Virkberg

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt



ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 597 012
Kabel-TV	255 048
Brensel	218 400
Trappevask	131 640
Kapitalkostnader på IN-lån	1 098 621
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	26 697
Overført til kapitalkostnader	-1 125 318
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 202 100

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 052.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Brækhus Advokatfirma DA	-1 687
Juridisk bistand, CMS Kluge Advokatfirma AS	-91 328
Juridisk bistand, rettshjelpsdekning fra Gjensidige	24 500
Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-176 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-107 250
OBOS Prosjekt AS	-228 193
Arkitektkontoret Gasa AS	-5 344
Oslo kommune, Brann- og redningsetaten	-27 727
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-1 200
SUM KONSULENTHONORAR	-614 323

NOTE: 7

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 676
Drift/vedlikehold VVS	-155 787
Drift/vedlikehold elektro	-66 221
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 267
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 058
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-24 138
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 720
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 166
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-57 687
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 426
Kostnader dugnader	-11 971
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-444 116

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-371 121
Feieavgift	-9 053
Renovasjonsavgift	-311 160
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-691 334

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-328 914
Fjernvarme	-146 057
SUM ENERGI / FYRING	-474 971

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 958
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 392
Driftsmateriell	-11 855
Lyspærer og sikringer	-9 380
Vaktmestertjenester	-87 016
Renhold ved firmaer	-156 456
Snørydding	-43 308
Andre fremmede tjenester	-17 704
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-7 872
Telefon, annet	-2 235
Kontingenter	-3 400
Bank- og kortgebyr	-2 459
Velferdskostnader	-7 578
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-371 213

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 676
Renter av sparekonto i OBOS-banken	164 241
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 391
Andre renteinntekter	1 861
SUM FINANSINTEKTER	214 169

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-481 399
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-378 282
Andre rentekostnader	-9
SUM FINANSKOSTNADER	-859 690

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	3 792 310
SUM BYGNINGER	3 792 310

Tomten ble kjøpt i 1920

Gnr.229/bnr.66 M. flere

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

NOTE: 14**REHABILITERING****Akkumulert 2017 - 2023**

Opptart OEF	900
Arkitekthonorar	1 360 382
Byggetekn.kons.honorar	408 654
V.V.S. kons.honorar	2 175
Landskapsarkitekt	466 199
Geoteknisk kons.honorar	201 291
OBOS Prosjekt AS	3 857 063
Andre konsulenthonorar	553 384
Branntegninger	7 875
Stølen Plan	11 625
Adm. OEF	3 573
Renter/prov. byggelån	1 080 708
Bygningsgebyr	304 847
Andre gebyrer	394
Vy Communication	251 625
Andre kostnader	158 724
Advokathonorar	216 469
Romerike maskin AS	2 250
Øst-Riv AS	5 809 751
KF Entreprenør AS	69 549 691



Prosjektkostnader	123 124
Oslo Kommune	239 271
Mortens Låsservice	310 665
Fortum tilknytning	1 058 948
Salg leiligheter	-69 079 948
SUM REHABILITERING	16 899 639

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	8 278
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 278

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-12 005 715
Egenkapital fra IN tidligere	978 133
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-486 107
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-11 513 689

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-15 204 497	
Nedbetalt tidligere	7 285 718	
Nedbetalt i år	28 639	
		-7 890 140

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2014	-20 380 272	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 998 448	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	643 919	
Nedbetalt tidligere, IN	978 133	
Nedbetalt i år, IN	0	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-9 759 772
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-17 649 912

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 467 600	
Saldo 1.1	-1 483 884	
Nedbetalt tidligere	21 600	
Øket 1998	-21 700	
Øket i 2022	-16 136 700	
SUM BORETTSINNSKUDD		-20 088 284

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-9 000	
KF Entreprenør AS, konkursbo	-3 000 000	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-3 009 000

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 088 284	
Pantelån	17 649 912	
Påløpte avdrag	62 205	
Beregnete IN-forpliktelser	492 026	
TOTALT		38 292 427

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:



Bygninger	3 792 310
TOTALT	3 792 310

NOTE: 22

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 3,52 % av Sameiet Gamle Oslo Servicesentral.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Gamle Oslo Servicesentral, som utgjør kr

Oslo Servicesentral, som utgjør kr. 50 959.

Selskapets andel i Sameiet Gamle Oslo Servicesentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg.

fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i er inntatt i resultatregnskapet under postene vaktmestertjenester, og renhold ved firmaer. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



NOTAT

Til:	Styret i JBS Borettslag	Ansvarlig advokat:	Hanne Heum Karlsen
Kopi:	Forvaltningskonsulent NAVN	E-post:	hankar@obos.no
Dato:	27.02.2024	Vår referanse:	16666

1 INNLEDNING – HOVEDREGEL FOR FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Borettslagsloven § 5-19 (1) forutsetter at felleskostnadene fordeles ut fra «*verdiane på bustadene eller ut fra andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen ...*», i praksis er det her tale om fordeling etter den fordelingsnøkkel som er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av laget. Loven åpner for unntak. De i praktisk og rettslig forstand mest interessante er bestemmelser om at kostnader kan fordeles etter særlige nyttebetraktninger eller etter forbruk, jf brl. § 5-19 (1). Det er særlig ved vedtakelsen og gjennomføringen av større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter at spørsmålet om fordeling etter nøkkel eller ikke kommer på spissen.

En grunnleggende forutsetning for fordeling etter nytte eller forbruk er at slik fordeling er kvalifisert mer rimelig enn fordeling etter hovedregelen om fordeling etter nøkkel eller brøk.

Styret i JBS borettslag har bedt oss se nærmere på hvilke kostnader som kan fordeles etter nytte. Enkelte andelseiere har også stilt spørsmål ved borettslagsloven § 7-13 og vedtektene punkt 10-3 om mindretallsvern. Dette innebærer at styret ikke kan treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget. Andelseierne mener at enkelte rehabiliteringstiltak kun kommer andelseiere i gamlebygget til gode, og derfor tilsier en annen fordeling enn etter opprinnelig fordelingsnøkkel. Dette vil også bli kommentert nedenfor.

Helt innledningsvis presiseres også at avvikende fordeling av felleskostnader (utenom de unntakstilfellene som nevnes eksplisitt i brl. § 5-19 første ledd, dvs. særlige nyttebetraktninger eller etter forbruk) forutsetter samtykke fra alle berørte, jf. brl. § 5-19 annet ledd. Det er med andre ord ikke nok å endre vedtektene med to tredels flertall.

2 HØYESTERETTS DOM INNTATT I RT 2013 SIDE 1508 OM NYTTEBETRAKTNINGER OG UNNTAK FRA FORDELING ETTER OPPRINNELIG FORDELINGSNØKKELE, JF. BRL. § 5-19 (1)

2.1 Sakens faktum

Sent i 2013 avsa Høyesterett en dom som har vært sentral for spørsmålet om nyttebasert fordeling.

Faktum i saken var som følger: Sameiet Gregers Grams vei ble oppført i 1971–73 og består av 46 seksjoner fordelt på sju fleretasjes bygg, hvorav fire bygg hadde og tre bygg ikke hadde heis. I blokkene uten heis er det 18 seksjoner, mens 28 seksjoner hørte til i blokker med heis. Det følger av dette at seksjonseierne i byggene uten heis nærmest pr. definisjon alltid ville være i mindretall på sameiermøtet. 19. september 2008 oppstod det brann i en av heisene, og styret med senere tilslutning fra et flertall på sameiermøtet besluttet at kostnadene skulle dekkes etter sameierbrøken. En sameier bestred at det var adgang til å fordele heiskostnaden etter brøk, og nektet å betale sin andel. Sameiet gikk til sak for å drive inn beløpet, og et antall sameiere fra blokkene uten heis sluttet seg til prosessen på den betalingsvegrende sameierens side.

Advokatene i OBOS | Hammersborg torg 1, c/o OBOS BBL, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Org.nr. 937 052 766 | Telefon: 22 86 55 00 | E-post: juridisk@obos.no | Nettside: www.obos.no/aio

I likhet med JBS borettslag besto dette sameiet av flere bygg med ulike tekniske innretninger, dog var byggene i Høyesteretts sak bygget på samme tid.

2.2 Nyttebasert fordeling er i hovedsak kun aktuelt ved nye tiltak

Flertallet i Høyesterett la til grunn at unntaksbestemmelsen skal tolkes snevert og peker blant annet på at en nyttebasert fordeling vil kunne skape konflikter. Med støtte i teorien og forarbeidene både til eierseksjonsloven og borettslagsloven viser flertallet til at nyttebasert fordeling i hovedsak bare er aktuelt der det er snakk om nye tiltak.

To forhold i flertallets drøftelse er verdt å framheve:

For det første påpekes det at heller ikke det forhold at det er snakk om et nytt tiltak, uten videre tilsier at kostnadene skal fordeles etter nytte, selv om det senere konstateres at dette kunne være naturlig.

For det andre konkluderes det med at unntaksbestemmelsen «i liten grad er aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg», og at det for den typen vedlikehold det her var snakk om, skal «mye til for å fravike hovedregelen om dekning etter sameiebrøk». Det forhold at det var et rent vedlikeholdsprosjekt, var et moment som talte for fordeling etter hovedregelen, mens det forhold at mindretallssameierne klart ikke hadde noen nytte av tiltaket, i utgangspunktet var noe som med en viss vekt kunne tale for at unntaket fikk anvendelse.

Et viktig moment ved vurderingen av om en felleskostnad kan kreves fordelt etter nytte eller forbruk, er hvor forutberegnelig denne felleskostnaden har vært for de sameierne som krever kostnadsfordelingen endret. Hvis kostnadene ikke knytter seg til nye tiltak, men tiltak som har eksistert en stund, heves terskelen for en fordeling etter nytte eller forbruk. Dette gjelder dels fordi sameierne som krever kostnadsreduksjon har kunnet ta de eksisterende tiltakene i betraktning de de kjøpte sine seksjoner, og dels fordi de øvrige sameierne har innrettet seg etter en kostnadsfordeling etter sameiebrøken. Fordelingsnøkkelen er således en grunnleggende økonomisk forutsetning for inntreden i boligselskapet, og det skal en del til for å kreve en annen fordeling i ettertid.

Loven åpner imidlertid for at visse kostnader kan fordeles etter nytte, forutsatt at det foreligger særlige grunner for dette, og underforstått at en slik fordeling vil gi et kvalifisert rimeligere resultat enn normal fordeling.

Dette vil særlig gjelde kostnader forbundet med nye tiltak som etter sin art bare vil komme enkelte til gode, mens andre verken vil eller kan ha nytte av tiltaket. Det avgjørende er i tilfelle om tiltaket etter sin art er egnet til å komme alle til gode, ikke hvorvidt det er til nytte for den konkrete beboer i nåsituasjonen. Også beboere som ikke selv har barn, må være med på å dekke etablering av lekeplass på fellesarealene, forutsatt at fellesskapet på ellers lovlig vis beslutter dette.

Det nær sagt klassiske eksempelet på et tiltak som etter sin art ikke vil eller kan komme alle til gode, er der borettslaget skal bygge balkonger der ingen balkonger fra før fantes, og der noen av bygningstekniske grunner ikke kan få balkong. I slike tilfeller må det anses på det rene at de som ikke får balkong, ikke er forpliktet til å være med på å betale for nybyggingen av disse.

Når balkongene er ferdig oppført, blir imidlertid disse en del av bygningsmassen, og ansvaret for det ytre vedlikehold blir et felles ansvar som betales over felleskostnadene og fordeles på vanlig måte.



For at nyttebasert fordeling skal være aktuelt, må det i tillegg, på bakgrunn av så vel rettspraksis som juridisk teori, legges til grunn at det må dreie seg om utgifter av en viss størrelse.

Hovedregelen er at kostnader skal fordeles etter fordelingsnøkkelen/eierbrøken, som igjen forutsettes fastsatt på en måte som gjenspeiler verdiforholdene i borettslaget og følgelig i utgangspunktet og som den store hovedregel er å anse som «rettferdig».

Endring av fordelingsnøkkelen er i prinsippet tenkelig, men det må legges til grunn at det skal svært mye til for at dette skal skje. Generelle betraktninger om at en nøkkel føles «urettferdig», kan ikke være nok, mens endringer i det underliggende verdiforhold i prinsippet etter omstendighetene kan begrunne en endring.

3 MINDRETALLSVERN, JF BRL. § 7-13 OG VEDTEKTENE PUNKT 10-3

I tingretten og lagmannsretten i saken nevnt i punkt 1 over ble mindretallsvernet i eierseksjonsloven (tilsvarende bestemmelse som i borettslagsloven) diskutert. Lagmannsretten uttalte i denne anledning:

«I et boligsameie vil det regelmessig være felleskostnader knyttet til innretninger eller tiltak som ikke kommer alle sameiere til gode. Dette gjelder for eksempel utgifter til vedlikehold av balkonger, som også sameiere uten balkong må være med på å dekke. Et annet eksempel gjelder utgifter til reparasjon av taket på en av bygningene i et sameie med flere bygninger. Når man først har valgt å bo i et sameie, har man samtidig akseptert at fellesutgiftene ikke alltid lar seg fordele med 'millimeterrettferdighet'. Selv om utgifter til drift og vedlikehold av heiser i denne saken dekkes etter sameiebrøken, kan ikke lagmannsretten se at det innebærer en tilstrekkelig urimelig fordel etter eierseksjonsloven § 32 for sameierne med heis på bekostning av dem uten. Ikke minst gjelder det når det foreligger en fast og langvarig praksis for at heiskostnadene dekkes etter sameiebrøken.»

Høyesteretts flertall lot ikke bestemmelsen om mindretallsvern få anvendelse i saken inntatt i Rt 2013 side 1508. Høyesterett mente at mindretallsvernet er tatt høyde for i bestemmelsen om fordeling av felleskostnader i § 5-19 (1), og derfor har begrenset selvstendig betydning. Det samme må gjelde her. Dersom man finner at rehabiliteringsprosjekter i borettslaget ikke faller inn under unntaket i brl. § 5-19 (2), vil de heller ikke være urimelige etter bestemmelsen om mindretallsvern.

4 KONKRETE TILTAK I JBS BORETTSLAG

JBS Borettslag planlegger etter hva vi forstår følgende tiltak:

- a. vedlikehold og oppgradering av de gamle byggene.
- b. etterisolering og oppgradering av balkongene i de gamle byggene.

Vedlikehold og oppgradering av de gamle byggene faller ikke under definisjonen «nye tiltak», og omfattes av hovedregelen om fordeling etter opprinnelig fordelingsnøkkel, jf. redegjørelsen i punkt 2 over.

Etterisolering og oppgradering av balkonger er heller ikke et «nytt tiltak» slik vi ser det, og derfor også omfattes av hovedregelen i brl. § 5-19. Dette gjelder selv om det skal etableres nye balkonger som skal erstatte tidligere balkonger.

5 AVSLUTNING



Oppsummeringsvis synes det som om de tiltak borettslaget planlegger å gjennomføre ikke er omfattet av unntaket i brl. § 5-19 (1), og kostnadene skal da fordeles etter opprinnelig fordelingsnøkkel, og ikke etter «nytte». Det er mulig å vedta avvikende ordninger enn lovens forutsatt at de berørte gir sin tilslutning. Det er altså ikke nok med 2/3 flertall.

Jeg håper dette notatet bidro til avklaring. Ta gjerne kontakt om dere har ytterligere spørsmål.

Vennlig hilsen

Hanne Heum Karlsen
Advokat, MNA



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 29.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.06.24

Selskapsnummer: 5272 Selskapsnavn: Jbs B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Knut Halvard Roald er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tone Due og Jan Ove Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 180 000 kr.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Knut Halvard Roald

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Ingrid Elise Sigmundstad
 Signe Pahle

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Mattias Håheim Johnsen

Sak 7 Ny fordelingsnøkkel med separat økonomi for vedlikehold og oppgradering av gammelt og nytt bygg

Det etableres en ny fordelingsnøkkel med separat økonomi for vedlikehold og oppgradering av gammelt og nytt bygg.

- For
 Mot

Sak 8 Forslag om deling av borettslaget

Borettslaget deles i to med nybygg og gamle bygg separert, dersom sak 7 om ny fordelingsnøkkel ikke går gjennom.

- For
 Mot



Sak 9 Takterrasse i Jens Bjelkes gate 43

Forslaget avvises.

For

Mot

Sak 10 Ønske om dobbel balkongdør og/eller større vinduer

Åpne for innsetting av dobbel balkongdør og/eller større vinduer ved skiftning av vinduer. Med merkostnader dekket av andelshaveren.

For

Mot

Sak 11 Solceller på taket

Det innhentes tilbud for montering av solcelleanlegg på takene.

For

Mot



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.