



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	950 431 784
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	JØLSENGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

### 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:	Sølve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.05.2024

### 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, 18.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	494 988	480 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>494 988</b>	<b>480 576</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3,4,5	299 893	519 749
<b>Sum kostnader</b>		<b>322 713</b>	<b>542 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>172 275</b>	<b>-61 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 493	1 378
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		84 452	36 322
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 959</b>	<b>-34 944</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 316</b>	<b>-96 937</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 316</b>	<b>-96 937</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	89 316	-96 937
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 316</b>	<b>-96 937</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 716 900	5 716 900
Sum varige driftsmidler		5 716 900	5 716 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 716 900	5 716 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 565	6 001
Andre fordringer		24 503	19 846
Sum fordringer		36 068	25 847
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 927 791	45 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 927 791	45 145
Sum omløpsmidler		1 963 859	70 992
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 680 759</b>	<b>5 787 892</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 927 517	1 838 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 927 517</b>	<b>1 838 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 928 317</b>	<b>1 839 001</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 000 000	1 156 705
Øvrig langsiktig gjeld		2 720 000	2 720 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 720 000</b>	<b>3 876 705</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 503	72 186
Annen kortsiktig gjeld		7 939	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 442</b>	<b>72 186</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 752 442</b>	<b>3 948 891</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 680 759</b>	<b>5 787 892</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 544329

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 431 784  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JØLSENGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Sølve  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

**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: 950 431 784  
JØLSENGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	494 988	480 576
<b>Sum inntekter</b>		<b>494 988</b>	<b>480 576</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3, 4, 5	299 893	519 749
<b>Sum kostnader</b>		<b>322 713</b>	<b>542 569</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>172 275</b>	<b>-61 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 493	1 378
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		84 452	36 322
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 959</b>	<b>-34 944</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 316</b>	<b>-96 937</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>89 316</b>	<b>-96 937</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	89 316	-96 937
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>89 316</b>	<b>-96 937</b>



Organisasjonsnr: 950 431 784  
JØLSENGATA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 716 900	5 716 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 716 900	5 716 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 565	6 001
Andre fordringer		24 503	19 846
Sum fordringer		36 068	25 847
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 927 791	45 145
Sum omløpsmidler		1 963 859	70 992
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 680 759</b>	<b>5 787 892</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 927 517	1 838 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 927 517</b>	<b>1 838 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 928 317</b>	<b>1 839 001</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 000 000	1 156 705
Øvrig langsiktig gjeld	2 720 000	2 720 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 720 000</b>	<b>3 876 705</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	24 503	72 186
Annen kortsiktig gjeld	7 939	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>32 442</b>	<b>72 186</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 752 442</b>	<b>3 948 891</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 680 759</b>	<b>5 787 892</b>



Organisasjonsnr: 950 431 784  
JØLSENGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		2820.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		20000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



22820.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

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**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Jølsengata Borettslag avholdes 26 mai 2024  
Kl. 18:00, Lundsalléen 7, 2004 Lillestrøm.

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm, 2 mai 2024.

I styret for Jølsengata Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 26 mai 2024.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Styrehonorar er pr. dags dato på 20 000 kr.

• Styrets innstilling: Anbefales godkjent

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styremedlem 2 år

• Styrets innstilling: Cecilia Maria Léven

B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

• Styrets innstilling: Berit Stensbye Sjølie

D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling i 2021.

• Styrets innstilling:

Christian Holm Jensen som delegat, Christine Tovik som vara.



## Jølsengata Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2023

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Christine A. Tovik	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Christian Holm Jensen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Cecilia Maria Levén	(valgt for 2 år i 2022)
Varamedlemmer til styret: Berit Sjølie	(valgt for 1 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Christian Holm Jensen:	som delegat
Christine A. Tovik:	som varadelegat

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A. Jølsengata Borettslag ble stiftet 23.11.1988 og har organisasjonsnummer 950 431 784.

**Postadresse:**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

**Fakturaadresse:**

Borettslaget foretrekker å motta EHF. EHF er organisasjonens organisasjonsnummer. Faktura i pdf sendes til [950431784@bori.no](mailto:950431784@bori.no)

Eventuell papirfaktura sendes til:

297 Jølsengata Borettslag, 950431784  
Postboks 7439  
7439 Trondheim

- B. Borettslaget består av 8 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adresse Lundsalleen 5-19.

Eiendommen har gnr 81, bnr 1534 i Viken kommune.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.



C. Styret består av 2 kvinner og 1 mann. Styrets leder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

D. HMS / Ansatte / arbeidsmiljø  
Borettslaget har ingen ansatte.

Ytre miljø  
Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
- *Vurdering av regulering felleskostnader*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Avholdt 4 ordinære styremøter og hatt løpende kommunikasjonselelr*
- *Avholdt beboermøte i etterkant av ordinær GF.*
- *Avholdt en dugnad*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

#### 5. REGNSKAPET FOR 2023

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

- Renteøkningen har vært høy
- Kommunale avgifter har vært vesentlig høyere enn budsjettert.

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr. 89 316,- og et negativt årsresultat på kr. 182 852,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2019 kr. 1 931 417,-

Det er gjennomført vedlikehold etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.



Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024**

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### *Vedlikehold*

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold i 2024:

- Husvask
- Vurdering av maler for å opprette en plan forvidere vedlikehold av overflater
- Nye gjerder
- Asfaltering av gårds plass

Lillestrøm, mai 2024

---

Christian Holm Jensen  
Styremedlem

---

Christine A.Tovik  
Styreleder

---

Cecilia Levén  
Styremedlem



## **INFORMASJON OM JØLSENGATA BORETTSLAG**

Jølsengata Borettslag ble stiftet 23.11.1988, og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Borettslagets styreleder kan treffes på mail: [ctovik@hotmail.com](mailto:ctovik@hotmail.com)  
Borettslaget har en egen gruppe på Facebook som heter Jølsengata borettslag.  
(<https://www.facebook.com/groups/424017421293039>)

### **Vedtekter/regler**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.  
Vedtekter sist oppdatert 08.04.2015  
Ordensregler sist oppdatert 13.12.2017

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS )**

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.  
Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjeneste.  
Snøbrøyting utføres av Frogner Snøservice ANS.

### **Parkering**

Borettslaget har garasjer, og 3 øvrige utendørs parkeringsplasser til gjester.

### **Bruksoverlating (utleie mm)**

Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

### **Brannsikringsutstyr**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

### **Kabel-TV, bredbånd og telefoni**

Det er opplegg for Altibox i alle leiligheter. Grunnabonnement på TV og internett er inkludert i felleskostnader og den enkelte beboer kan selv bestemme hvordan de fordeler TV-poeng og internett hastighet og evt. Utvide abonnementet ved behov. Se [www.altibox.no](http://www.altibox.no) for mer informasjon.



## Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Byttet boddører på bod 1, 2 og 4 da dørene var råtne	2023
Skiftet vindski på garasjer	2023
Forsterket bjelker i seksjon 1-4	2023
Byttet lampe i trapp i seksjon 1-4 med lampe som lyser opp hele gårdsplassen med egen sensor	2023
Avholdt dugnad (revet gjerder, hagearbeid m.m)	2023
Avholdt dugnad	2022
Avholdt dugnad	2021
Byttet ut vinduer, dører og balkongdører alle enheter*	2019/2020
Byttet ut gulvdekke på balkonger, svalganger og terasser	2019
Taktekning – befaring av beslag, byttet ved behov, samt byttet ut stige til pipene	2019
Avholdt dugnad	2019
Rens av avløp- og ventilasjonsrør	2018
Avholdt dugnad	2018
Byttet ut vinduer og balkongdør i nr 5	2018
Avholdt dugnad	2017
Avholdt dugnad (Hagearbeid m.m)	2016
Byttet låssylindere i bodene	2016
Maling av fasader utført av CP Gruppen AS	2016
Avholdt dugnad (vask av gjerder/hagearbeid)	2015
Skiftet lysarmatur i trapp	2015

\*Kun dør i nr. 5 da resten ble skiftet der i 2018.

Vedlikehold utføres forløpende.

## Forsikringer

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84951710.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.



«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 6.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 03100 benyttes.



## **Skadedyr**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av stokkmaur, husbukk eller stripet borebille og bekjempelse ved aktivitet av stokkmaur, hus bukk, stripet borebille, kakerlakk, veggedyr, klannere, pelsbiller, teppebiller, melbiller, melmøll, tørrfruktmøll, kakaomøll, tyvbiller, messingbiller, brødbiller, tobakks biller, klesmøll, pelsmøll, maur, fuglemidd, veps og bier.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: [skade@hussoppen.no](mailto:skade@hussoppen.no), [www.hussoppen.no](http://www.hussoppen.no) eller telefon: 22 28 31 50.

## **Forkjøpsrett**

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.



**Jølsengata Borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Jølsengata Borettslag org.nr. 950431784



## Resultatregnskap 2023

Jølsengata Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	494 988	480 576	576 600	538 271
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>494 988</b>	<b>480 576</b>	<b>576 600</b>	<b>538 271</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	22 820	22 820	22 820	23 000
Konsulenttjenester	3	38 806	38 381	38 675	40 720
Kontingenter		3 264	3 264	3 265	3 500
Rep og vedlikehold	4	43 782	246 438	423 000	674 000
Forsikringer		19 846	16 613	18 270	22 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		120 552	146 075	160 700	144 999
Energi og fyring		349	0	0	0
Kabel-TV og telefoni		47 184	45 024	48 200	51 999
Driftskostnader		23 813	16 375	20 000	20 000
Andre driftskostnader	5	2 298	5 413	9 500	9 999
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	2 166	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>322 713</b>	<b>542 569</b>	<b>744 430</b>	<b>991 216</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>172 275</b>	<b>-61 993</b>	<b>-167 830</b>	<b>-452 945</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 493	1 378	0	0
Finanskostnad		84 452	36 322	54 700	201 999
<b>Sum finansposter</b>		<b>-82 959</b>	<b>-34 944</b>	<b>-54 700</b>	<b>-201 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>89 316</b>	<b>-96 937</b>	<b>-222 530</b>	<b>-654 944</b>
Overført til annen egenkapital	8	89 316	-96 937	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>89 316</b>	<b>-96 937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Jølsengata Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Jølsengata Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	6, 11	5 116 900	5 116 900
Tomt	6, 11	600 000	600 000
Sum varige driftsmidler		5 716 900	5 716 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 716 900</b>	<b>5 716 900</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		24 503	19 846
Kundefordringer		11 565	6 001
Sum fordringer		36 068	25 847
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 927 791	45 145
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 963 859</b>	<b>70 992</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 680 759</b>	<b>5 787 892</b>

Balanserapport 2023 for Jølsengata Borettslag



## Balanse 31.12.2023

Jølsengata Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	7	800	800
Annen egenkapital	8	1 927 517	1 838 201
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 928 317</b>	<b>1 839 001</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 11	3 000 000	1 156 705
Borettsinnskudd	10, 11	2 720 000	2 720 000
Sum langsiktig gjeld		5 720 000	3 876 705
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 503	72 186
Annen kortsiktig gjeld		7 939	0
Sum kortsiktig gjeld		32 442	72 186
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 752 442</b>	<b>3 948 891</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 680 759</b>	<b>5 787 892</b>

Jølsengata Borettslag

Christine Albuquerque Tovik  
Styrets leder

Christian Holm Jensen  
Styremedlem

Cecilia Maria Levén  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Jølsengata Borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	310 548	301 512	380 000	315 272
3603 Stipulerte renter	29 616	28 752	54 700	201 999
3604 Stipulerte avdrag	154 824	150 312	141 900	21 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>494 988</b>	<b>480 576</b>	<b>576 600</b>	<b>538 271</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	3 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>	<b>23 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 213	4 213	4 500	5 000
Forretningsførerhonorar	34 593	34 168	34 175	35 720
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>38 806</b>	<b>38 381</b>	<b>38 675</b>	<b>40 720</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	30 476	0	400 000	20 000
Vedlikehold VVS	0	4 695	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	329	20 000	0
Vedlikehold brannsikring	11 500	10 783	0	0
Dugnadskostnader	1 806	2 916	3 000	4 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	0
Større	0	217 716	0	650 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>43 782</b>	<b>246 438</b>	<b>423 000</b>	<b>674 000</b>

## Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/containerer	0	2 840	4 000	3 999
Verktøy og redskaper	0	949	1 000	2 000
Kontorrekvisita	204	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	894	424	2 000	2 000
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	2 500	2 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>2 298</b>	<b>5 413</b>	<b>9 500</b>	<b>9 999</b>



## Note 6 Anleggsmidler

	<b>Tomter</b>	<b>Garasjer</b>	<b>Bygninger</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	600 000	236 900	4 880 000
Anskaffelseskost pr.31.12	600 000	236 900	4 880 000
Bokført verdi pr.31.12	600 000	236 900	4 880 000
Anskaffelsesår	1991	2002	1991

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 7 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 800 fordelt på 8 à kr. 100.

## Note 8 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	1 838 201	1 935 138
Tilført til/fra EK fra årets resultat	89 316	-96 937
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 927 517	1 838 201



## Note 9 Pantelån

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 6,10%, løpetid 20 år

Opprinnelig lånebeløp 2023

0

Nedbetalt tidligere

-3 000 000

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

3 000 000

Beregnet innfrielsesdato: 18.10.2043

### **Nordea Bank ABP**

Renter 13.10.2023: 6%, løpetid 10 år

Opprinnelig lånebeløp 2020

1 600 000

Nedbetalt tidligere

443 295

Nedbetalt i år

1 156 705

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 21.12.2029

Sum langsiktig gjeld

3 000 000

## Note 10 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 11 Pant og sikkerhetsstillelse

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	5 720 000	3 876 705
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 716 900	5 716 900
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	5 720 000	4 320 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



## Note 12 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>-1 194</b>	<b>242 425</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	89 316	-96 937
Fradrag for avdrag langsiktig lån	1 843 295	-146 682
B. Årets endring i disponible midler	1 932 611	-243 619
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 931 417</b>	<b>-1 194</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 963 859	70 992
- Kortsiktig gjeld	32 442	72 186
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 931 417</b>	<b>-1 194</b>



## 297 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Tovik, Christine A	2024-04-01	Levén, Cecilia Maria	2024-03-11

Identifikasjon

 bankID™ Tovik, Christine A

Identifikasjon

 bankID™ Levén, Cecilia Maria

Navn	Dato
Jensen, Christian Holm	2024-04-01

Identifikasjon

 bankID™ Jensen, Christian Holm



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Jølsengata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jølsengata Borettslag som viser et overskudd på NOK 89 316. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 4. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/04/2024 17:15:55

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.