



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 695 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JACOB LARSENS VEI
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.07.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		566 496	566 496
Sum inntekter		566 496	566 496
Kostnader			
Lønnskostnad		13 806	13 806
Annen driftskostnad		347 535	656 549
Sum kostnader		361 341	670 355
Driftsresultat		205 155	-103 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 547	768
Sum finansinntekter		3 547	768
Annen finanskostnad		10 058	8 936
Sum finanskostnader		10 058	8 936
Netto finans		-6 511	-8 168
Ordinært resultat før skattekostnad		198 644	-112 027
Ordinært resultat etter skattekostnad		198 644	-112 027
Årsresultat		198 644	-112 027
Totalresultat		198 644	-112 027
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		198 644	-112 027
Sum overføringer og disponeringer		198 644	-112 027



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 306 801	1 306 801
Sum varige driftsmidler		1 306 801	1 306 801
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 319 730	1 306 801
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 469	20 417
Sum fordringer		19 469	20 417
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		719 762	606 887
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		719 762	606 887
Sum omløpsmidler		739 231	627 304
SUM EIENDELER		2 058 961	1 934 105

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 668 970	1 470 326
Sum opptjent egenkapital		1 668 970	1 470 326
Sum egenkapital		1 670 170	1 471 526
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		251 767	358 484
Øvrig langsiktig gjeld		101 665	88 800
Sum annen langsiktig gjeld		353 432	447 284
Sum langsiktig gjeld		353 432	447 284
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62	44
Leverandørgjeld		21 492	
Annen kortsiktig gjeld		13 806	15 251
Sum kortsiktig gjeld		35 360	15 295
Sum gjeld		388 792	462 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 058 961	1 934 105



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 698500

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 695 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JACOB LARSENS VEI
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.07.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.08.2023



Organisasjonsnr: 950 695 595
BORETTSLAGET JACOB LARSENS VEI

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		566 496	566 496
Sum inntekter		566 496	566 496
Kostnader			
Lønnskostnad		13 806	13 806
Annen driftskostnad		347 535	656 549
Sum kostnader		361 341	670 355
Driftsresultat		205 155	-103 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 547	768
Sum finansinntekter		3 547	768
Annen finanskostnad		10 058	8 936
Sum finanskostnader		10 058	8 936
Netto finans		-6 511	-8 168
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		198 644	-112 027
Årsresultat		198 644	-112 027
Totalresultat		198 644	-112 027
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		198 644	-112 027
Sum overføringer og disponeringer		198 644	-112 027



Organisasjonsnr: 950 695 595
BORETTSLAGET JACOB LARSENS VEI

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 306 801	1 306 801
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 319 730	1 306 801
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		19 469	20 417
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		719 762	606 887
Sum omløpsmidler		739 231	627 304
SUM EIENDELER		2 058 961	1 934 105
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 668 970	1 470 326
Sum opptjent egenkapital	1 668 970	1 470 326
Sum egenkapital	1 670 170	1 471 526
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	251 767	358 484
Øvrig langsiktig gjeld	101 665	88 800
Sum annen langsiktig gjeld	353 432	447 284
Sum langsiktig gjeld	353 432	447 284
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	62	44
Leverandørgjeld	21 492	
Annen kortsiktig gjeld	13 806	15 251
Sum kortsiktig gjeld	35 360	15 295
Sum gjeld	388 792	462 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 058 961	1 934 105



Organisasjonsnr: 950 695 595
BORETTSLAGET JACOB LARSENS VEI

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



Ekstraordinært årsmøte 2023

Borettslaget Jacob Larsens Vei

Digitalt årsmøte avholdes 18. juli - 21. juli 2023

Selskapsnummer: 6110





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Jacob Larsens Vei

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 18. juli kl. 16:00 og lukker 21. juli kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6110>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Det er kalt inn til ekstraordinært årsmøte fordi innkalling til ordinært årsmøte ikke ble godkjent

Sakene til avstemning er like som ved ordinært årsmøte.

Det er imidlertid noen endringer i kandidater til ulike styreroller og delegater.

Alle eventuelle saker til borettslaget som ikke skal behandles av årsmøtet, sendes via Vibbo og behandles av det nye styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget
7. Maling av fasade
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Jacob Larsens Vei



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.

Styrets innstilling

Det foreslås at Jonas Hauge fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Jonas Hauge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ane Hubert og Anita Bratland 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.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6110 Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 100, samme beløp som tidligere.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 12 100

Sak 6

Utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget

Forslag fremmet av:

Birk Dammen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget Jacob Larsens vei har et behov for å gjøre nødvendig vedlikehold for å sikre et godt bomiljø og opprettholde kvaliteten på bygningsmassen.



Gjennom å lage en vedlikeholdsplan for borettslaget kan vi få en oversikt over hva som må gjøres, når vi må gjennomføre det og hvordan vi skal finansiere dette. Ved å legge en god plan kan vi også sørge for å få utført vedlikeholdet på en økonomisk fornuftig måte slik at den økonomiske belastningen på beboerne i borettslaget blir minst mulig.

Vedlagt er det et dokument som beskriver forslaget i mer detalj.

Styrets innstilling

Vedlikeholdsplanen må etableres, dette støttes av styret.

Det vil kunne være hensiktsmessig at styret innhenter profesjonell bistand til å utarbeide en slik plan. All normal drift og vedlikehold ligger til styrets beslutning, også bestilling av en slik vedlikeholdsplan, og dette kan styret uansett innhente dersom styret mener dette er hensiktsmessig, nen må etableres.

Forslag til vedtak

Er det villighet av beboerne å utarbeide en vedlikeholdsplan som kan føre til økt fellesgjeld og/eller økte felleskostnader for å utføre nødvendig vedlikehold?

Vedlegg

2. Vedlikeholdsplan generalforsamling Jacob Larsens vei 2023.pdf

Sak 7

Maling av fasade

Forslag fremmet av:

Birk Dammen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har en nødvendighet for å male fasaden av byggene for å sørge for å opprettholde standarden til bygget og hindre økt slitasje. Det er allerede høy slitasje på bygget og flere steder har malingen begynt å falle av. Ved å male i år vil man unngå at treverket blir ødelagt og det vil gi et bedre inntrykk av borettslaget.

Vedlagt er det et dokument der jeg beskriver hvordan vi kan gjennomføre maling i år.

Styrets innstilling

Behov for sakkyndig vurdering skal stemmes på møtet og da eventuelt iverksettes. Det foreslås at styret innhenter vurdering av tilstand, samt tilbud på maling, og vurderer den økonomiske situasjonen på når dette skal iverksettes. Styret velger den finansieringen som styret i samråd med forretningsfører finner mest hensiktsmessig for borettslaget.



Forslag til vedtak 1

Skal vi male fasaden av borettslaget i år (2023)?

Forslag til vedtak 2

innhenter vurdering av tilstand, samt tilbud på maling, og vurderer den økonomiske situasjonen på når dette skal iverksettes. Styret velger den finansieringen som styret i samråd med forretningsfører finner mest hensiktsmessig for borettslaget.

Vedlegg

3. Maling borettslag 2023.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ane Hubert

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ruben Eikanger
- Valentyn Skudra

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Bratland
- Ruben Eikanger
- Valentyn Skudra



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ane Hubert
- Inger Olsbu

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anita Bratland
- Valentyn Skudra



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Valentyn Skudra	Jacob Larsens Vei 6
Styremedlem	Hanne Frosta	Jacob Larsens Vei 4
Styremedlem	Inger Olsbu	Østerveien 47
Varamedlem	Anita Camilla Bratland	Jacob Larsens Vei 8
Varamedlem	Turay Togah	Jacob Larsens Vei 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Valentyn Skudra Jacob Larsens Vei 6

Varadelegert

Hanne Frosta Jacob Larsens Vei 4

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Jacob Larsens Vei

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Borettslaget Jacob Larsens Vei er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950695595, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

151 91 92

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.

Borettslaget Jacob Larsens Vei har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

I 2022 styret har organisert vanlig drift og litt vedlikehold. Også er det gjort forsøk å planlegge oppkommende nødvendig vedlikehold. Dugnaden var kjørt i våren og høsten. For 2023 aktivitetsnivå planlagt å øke. Dette blir en tema på generalforsamlingen 2023.



Borettslaget Jacob Larsens vei

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

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 2023

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 138 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Jacob Larsens Vei.

Lån

Borettslaget Jacob Larsens Vei har lån i OBOS Banken. Lånet har flytende rente på 4,75% p.t. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet til kr 32 000. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 12,7% økning av felleskostnadene 01.04.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Jacob Larsens Vei

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Jacob Larsens Vei som viser et overskudd på kr 198.644. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 2022 og av dets resultater 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 de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 24. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET JACOB LARSENS VEI ORG.NR. 950 695 595, KUNDENR. 6110

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	612 009	829 636	612 009	703 872	
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)	198 644	-112 027	89 394	140 394	
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-106 717	-105 600	-104 000	-105 000	
Innsk. øremerk. bankkto	-64	0	0	0	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	91 863	-217 627	-14 606	35 394	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	703 871	612 009	597 403	739 266	
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler	739 231	627 304			
Kortsiktig gjeld	-35 360	-15 295			
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	703 871	612 009			



**BORETTSLAGET JACOB LARSENS VEI
ORG.NR. 950 695 595, KUNDENR. 6110**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	566 496	566 496	566 000	596 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		566 496	566 496	566 000	596 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 706	-1 706	-1 706	-1 706
Styrehonorar	4	-12 100	-12 100	-12 100	-12 100
Revisjonshonorar	5	-5 183	-5 023	-5 100	-5 300
Forretningsførerhonorar		-30 760	-29 750	-30 800	-32 000
Konsulenthonorar	6	-13 256	-2 575	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-26 329	-364 547	-157 000	-111 100
Forsikringer		-42 107	-38 490	-40 500	-46 000
Kommunale avgifter	8	-130 044	-123 133	-125 000	-138 000
Energi/fyring		-14 187	-13 613	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 454	-64 254	-64 000	-72 000
Andre driftskostnader	9	-13 814	-12 764	-11 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-361 341	-670 355	-469 606	-455 606
DRIFTSRESULTAT		205 155	-103 859	96 394	140 394
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 547	768	0	0
Finanskostnader	11	-10 058	-8 936	-7 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 511	-8 168	-7 000	0
ÅRSRESULTAT		198 644	-112 027	89 394	140 394
Til opptjent egenkapital		198 644	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-112 027		



BORETTLAGET JACOB LARSENS VEI
ORG.NR. 950 695 595, KUNDENR. 6110

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 286 801	1 286 801
Tomt		20 000	20 000
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 319 730	1 306 801
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		19 469	16 644
Andre kortsiktige fordringer		0	3 774
Driftskonto OBOS-banken		345 116	235 242
Driftskonto OBOS-banken II		16 291	16 265
Sparekonto OBOS-banken		358 356	355 380
SUM OMLØPSMIDLER		739 231	627 304
SUM EIENDELER		2 058 961	1 934 105
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		1 668 970	1 470 326
SUM EGENKAPITAL		1 670 170	1 471 526
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	251 767	358 484
Borettsinnskudd	14	88 800	88 800
Avsetning bomiljøtiltak	15	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		353 432	447 284
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 492	0
Påløpte renter		62	44
Annen kortsiktig gjeld	16	13 806	15 251
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 360	15 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 058 961	1 934 105
Pantstillelse	17	1 388 800	1 388 800
Garantiansvar		0	0

Bergen, 23.03.2023
Styret i Borettslaget Jacob Larsens Vei

Valentyn Skudra /s/

Hanne Frosta /s/

Inger Olsbu /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	493 920
Kabel-TV	61 056
Dugnad	11 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	566 496

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 706
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 706

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 2021/2022, og er på kr 12 100.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 183.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

NODE rådgivende ingeniører AS	-13 256
SUM KONSULENTHONORAR	-13 256

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 042
Kostnader dugnader	-19 287
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 329

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 961
Vann- og avløpsavgift	-57 542
Feieavgift	-5 618
Renovasjonsavgift	-34 924
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-130 044

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 090
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 330
Andre fremmede tjenester	-248
Kontor- og datarekvisita	-349
Andre kontorkostnader	-466
Bank- og kortgebyr	-2 064
Velferdskostnader	-268
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 814

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	507
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 040
SUM FINANSINTEKTER	3 547

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 058
SUM FINANSKOSTNADER	-10 058

NOTE: 12**BYGNINGER**

Bygninger	818 940
Tilgang bygninger	467 861
SUM BYGNINGER	1 286 801

Tomten ble kjøpt i 1959.

Gnr.151/bnr.91 M. flere, jf. Note 1

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50%. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2018	-739 434
Nedbetalt tidligere	380 950
Nedbetalt i år	106 717
	-251 767
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-251 767

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-88 800
-------------	---------

SUM BORETTINNSKUDD	-88 800
---------------------------	----------------

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 865
-----------------------------------	----------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt arbeidsgiveravgift	-1 706
---------------------------	--------

Avsatt styrehonorar	-12 100
---------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 806
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	88 800
Pantelån	251 767
TOTALT	340 567

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 286 801
Tomt	20 000
TOTALT	1 306 801



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600509. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Vedlikeholdsplan generalforsamling Jacob Larsens vei 2023

I dette innlegget fremlegger jeg et forslag om å utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget som kan resultere i økt fellesgjeld og økte felleskostnader. Forslaget er skrevet av Birk Dammen (Jacob Larsens vei 4). Gjerne ta kontakt på Vibbo eller på 468 53 368 hvis noen har innspill.

Skrevet 30.04.2023

Situasjon:

Borettslaget Jacob Larsens vei har et behov for å gjøre nødvendig vedlikehold for å sikre et godt bomiljø og opprettholde kvaliteten på bygningsmassen.

Gjennom å lage en vedlikeholdsplan for borettslaget kan vi få en oversikt over hva som må gjøres, når vi må gjennomføre det og hvordan vi skal finansiere dette. Ved å legge en god plan kan vi også sørge for å få utført vedlikeholdet på en økonomisk fornuftig måte slik at den økonomiske belastningen på beboerne i borettslaget blir minst mulig.

Hva må gjøres?

Det er en rekke vedlikehold som må påregnes å gjøres de nærmeste årene. Det jeg mener er mest tidskritisk er å få malt fasaden av borettslaget. Derfor har jeg lagt et eget innlegg der jeg foreslår at vi får malt allerede i sommer. Annet vedlikehold jeg mener kan være fornuftig å utføre de kommende årene er:

- Reparere og male rekkverk ute
- Oppgradere det elektriske anlegg i fellesområder
- Pusse opp fellesgangene
- Rydde utearealer
- Bytte vinduer
- Reparere takrenner
- Bytte ytterdører

Hvordan skal det finansieres?

For å utføre dette vedlikeholdet er det viktig at vi ser på hvordan vi skal finansiere dette. Felleskostnadene ble økt i nå i vår 2023 og andre kostnader i samfunnet har økt betraktelig de siste årene, så målet må være å få til en fornuftig finansiering som ikke går for mye ut over beboerne sin økonomi. Men det er en del vedlikehold som burde vært tatt tak i de kommende årene så det kan være aktuelt å øke felleskostnader og å ta opp lån. Derfor kan det være aktuelt å øke felleskostnadene med opp til 1000 kr, men vi håper at det ikke blir nødvendig med så mye.



Hvem skal utarbeide planen?

For å oppnå en best mulig plan må vi få oversikt over hva som må gjøres. Derfor vil det bli oppfordret til at beboerne sender inn forslag og/eller bekymring om ting som bør sjekkes ut. Etter å ha samlet inn en liste over hva som må gjøres vil styret sette sammen en prioriteringsliste over hva som er viktigst å få utført til hvilken tid, hente inn priser på arbeid og se på hvordan dette skal finansieres. Ut i fra dette vil det settes opp en plan for vedlikehold de neste årene.

Hva skal vi stemme over?

Det vi skal stemme over er om det er villighet til å utarbeide en vedlikeholdsplan og om beboerne vil være med på å ta opp lån og/eller øke felleskostnadene for å utføre nødvendig vedlikehold.



Maling borettslag 2023

I dette innlegget fremlegger jeg et forslag om å få malt fasaden av borettslaget i sommer 2023. Forslaget er skrevet av Birk Dammen (Jacob Larsens vei 4)

Hvorfor skal vi male?

Borettslaget har en nødvendighet for å male fasaden av byggene for å sørge for å opprettholde standarden til bygget og hindre økt slitasje. Det er allerede høy slitasje på bygget og flere steder har malingen begynt å falle av. Ved å male i år vil man unngå at treverket blir ødelagt og det vil gi et bedre inntrykk av borettslaget.

Nedenfor er det noen bilder av fasaden der man ser at malingen har fått skader.

Hvem skal utføre malejobben?

Det er hentet inn flere tilbud fra ulike malerfirma i Bergen for å sikre at vi får et godt produkt til en god pris. Det firmaet jeg synes har kommet med det beste tilbudet er Komplet Maling AS (<https://www.komplettmaling.no>). De har tilbudt seg å vaske, skrape og male to strøk på fasaden for 520 000 kr. De er et erfarent malerfirma som har utført flere lignende jobber.

Når skal det males?

Siden slitasjen på malingen er høy burde det bli gjennomført maling allerede nå i sommer. Komplet Maling AS har mulighet til å gjennomføre malejobben i løpet av sommermånedene.

Hvordan skal jobben finansieres?

For å finansiere dette mener jeg at vi burde bruke deler av egenkapitalen våres og ta opp et mindre lån. Et forslag er å bruke 220 000 kr i egenkapital og ta opp et lån på 300 000 kr. På denne måten får vi utført vedlikeholdet i sommer og vi har fremdeles en del egenkapital igjen.

Gjerne ta kontakt med meg her på Vibbo eller på 468 53 368 hvis dere har noe spørsmål eller innspill til malejobben.

Hva skal vi stemme over?

Skal vi male fasaden av borettslaget i år?













REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.07.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.07.23

Selskapsnummer: 6110 **Selskapsnavn:** Borettslaget Jacob Larsens Vei

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>Jonas Hauge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ane Hubert og Anita Bratland 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



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 12 100

For

Mot

Sak 6 Utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget

Er det villighet av beboerne å utarbeide en vedlikeholdsplan som kan føre til økt fellesgjeld og/eller økte felleskostnader for å utføre nødvendig vedlikehold?

For

Mot

Sak 7 Maling av fasade

Hvilket forslag stemmer du for?

Skal vi male fasaden av borettslaget i år (2023)?

innhenter vurdering av tilstand, samt tilbud på maling, og vurderer den økonomiske situasjonen på når dette skal iverksettes. Styret velger den finansieringen som styret i samråd med forretningsfører finner mest hensiktsmessig for borettslaget.

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Ane Hubert

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ruben Eikanger

Valentyn Skudra

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anita Bratland

Ruben Eikanger

Valentyn Skudra

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Ane Hubert

Inger Olsbu

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Anita Bratland

Valentyn Skudra

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.