



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 541 085
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Fahadd W. Gul
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 07.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		459 870	574 284
Sum inntekter		459 870	574 284
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	34 230
Annen driftskostnad		491 013	482 266
Sum kostnader		542 358	516 496
Driftsresultat		-82 488	57 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		334	255
Sum finansinntekter		334	255
Annen finanskostnad		62	30
Sum finanskostnader		62	30
Netto finans		272	225
Ordinært resultat før skattekostnad		-82 216	58 013
Ordinært resultat etter skattekostnad		-82 216	58 013
Årsresultat		-82 216	58 013
Totalresultat		-82 216	58 013
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-82 216	58 013
Sum overføringer og disponeringer		-82 216	58 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			67
Andre fordringer		17 916	67
Sum fordringer		17 916	134
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		100 973	170 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 973	170 644
Sum omløpsmidler		118 889	170 778
SUM EIENDELER		118 889	170 778

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 595	137 811
Sum opptjent egenkapital		55 595	137 811
Sum egenkapital		55 595	137 811
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 668	26 534
Skyldige offentlige avgifter		21 570	
Annen kortsiktig gjeld		2 056	6 433
Sum kortsiktig gjeld		63 294	32 967
Sum gjeld		63 294	32 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 889	170 778



Til aksjonærene i AS Jens Bjelkesgate 62

Velkommen til generalforsamling, 12.06 2018 kl. 18.00 i Start Up Village, Hagegata 22, 0653 OSLO.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Jens Bjelkesgate 62 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Jens Bjelkesgate 62
avholdes 10.06 2018 kl. 18.00 i Start Up Village, Hagegata 22, 0653 OSLO.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ARSRAPPORT FOR 2017

3. ARSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utskifting av vinduer, vaskemaskin, bakgård
- B) Utskifting av vinduer mot bakgården
- C) Bytte av nett/TV-leverandør

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 25.05.2018
Styret i AS Jens Bjelkesgate 62

Joan Kristin Hammeren /s/ Vidar Gundersen /s/ Stian Olsson /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joan Kristin Hammeren	Jens Bjelkes Gate 62 C
Styremedlem	Vidar Gundersen	Jens Bjelkes Gate 62 C
Styremedlem	Stian Olsson	Jens Bjelkes Gate 62 A
Varamedlem	Christian Johander	Jens Bjelkes Gate 62 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om AS Jens Bjelkesgate 62

Aksjeselskapet består av 34 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Jens Bjelkesgate 62 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931067036, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Jens Bjelkes Gate 62 A-C
Tore Hals Mejdellsvei 15

Gårds- og bruksnummer :
231 214

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Jens Bjelkesgate 62 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Balkonger: Forslaget ble presentert fra styret til beboerne i 2016/2017. Styret arbeidet med å hente inn anbud og landet til slutt på Balkongteam AS sitt forslag. Prisen ble da 130.000kr pluss/minus 5000kr, pluss søknadsgebyrer (maks 5000kr per boenhet som skal ha balkong). Forslaget ble presentert for beboerne under ekstraordinær generalforsamling høsten 2017. Det ble foretatt en avstemming og forslaget fikk klart flertall. Styrets arbeid videre var å få tegninger og søknad til Plan og bygningsetaten (heretter PBE) fullført - søknaden ble sendt i begynnelsen av 2018. Vi fikk tilbakemelding om at prosjektet måtte omprosjekteres da PBE ikke kunne godkjenne søknaden slik den var nå. Styret og balkongteam møttes da for å avklare hvilke punkter man møter PBE på og hvilke vi velger å holde fast ved, da et par av punktene i våre øyne var svært urimelige. Den omprosjekterte søknaden (kostnadsfri), ble sendt 25/5 og det forventes svar innen juni på denne. Ved avslag får vi gjøre en vurdering om vi møter de på alle punkter (med godkjenning fra beboere) og søker på nytt, ved godkjenning kan Balkongteam starte byggeprosessen.

Porttelefoner: Etter klager på og egne observasjoner av dårlige og ødelagte svarapparater bestemte styret seg for å skifte ut porttelefonene. I forkant undersøkte vi alternativer og sjekket priser. Vi hentet inn tilbud fra to ulike leverandører, Porttelefon Service AS og Assistent Partner, valget falt på Assistent Partner som var billigere enn alternativet, de hadde også gode referanser, lang erfaring, gode garantier og fremsto profesjonelle. Vi bestilte porttelefoner klargjort for video, alle enheter fikk da mulighet til å velge video, men de som ønsket det alternativet måtte selv betale for denne (en engangsavgift på 2000 eller 3000 kroner), øvrige enheter fikk audio svarapparater som borettslaget betalte for. Porttelefonene ble installert i februar 2018.

Tørketrommel: Det var store utfordringer med tørketrommelen vi hadde og etter gjentatte reparasjoner og klager fra frustrerte beboere bestemte styret at det var på tide å gå til innkjøp av ny.

Vinduer: Det har vært gjentatte episoder med knuste kjellervinduer, styret har både håndtert utskifting av vinduer i private boder og for øvrig. De ut mot Jens Bjelkes gate har blitt erstattet av vinduer med gitter utenpå for å unngå at de knuses på nytt. Det koster noe mer, men på lang sikt er det det mest økonomiske og fornuftige alternativet.

Mistanke fuktskader: Vi ble kontaktet av en eier i A-oppgangen som trodde det var fukt i leiligheten. Styret bestilte taksmann som sjekket denne og to leiligheter til i bygget. Han konkluderte med at det ikke er fukt her og at bygningen vår er i god stand.

Skadedyr: Vi har hatt Anticimex, skadedyrkontroll på befaring både i forhold til duer og rotter. De foreslo et nett som vil henge foran brannbalkongene for å unngå problemet med duer, vi ble enige om at det ikke var aktuelt nå. I stedet har vi gått til innkjøp av duepigge som i første omgang skal settes opp på brannbalkongene hvor problemet er størst.

Når det gjelder rotter så fant skadedyrkontroll ikke noe tegn til rotter i bygningen, men mye tyder på at det er en del rotter på taket. Pr dags dato blir problemet håndtert: I første omgang skal vi skal åpne opp vegger og fjerne alt som er «infisert» og forsøke å finne ut hvordan rottene kommer seg inn. Vi vil gjøre de tiltakene som er nødvendig for å få bukt med problemet. Styret har satt opp rottesperre i inngang til avløpsåpning i fra bakgården og oppe på taket. Vi er i dialog med forsikringsselskap og vi håper forsikringen dekker jobben,

Lekkasje fra bakgård, i vinter fikk vi melding om at det var kommet inn vann i kjelleren under trappen i C-oppgangen. Det viste seg at det lekket vann inn fra bakgården og ned i kjelleren, dette



ble umiddelbart tettet igjen og siden har vi vært kvitt problemet.

Nett/TV leverandør: styret har hentet inn og forhandlet frem gode avtaler, alternativene vil bli presentert på generalforsamlingen. Se under punkt innkomne forslag.

Renovasjon: Vi har vurdert å anskaffe en ny låsbar skapløsning for avfallscontainerne. Disse koster en del og vi har derfor søkt Oslo kommune om bomiljøtilskudd i forbindelse med Tøyenløftet. Dersom vi får tilskuddet vil det dekke 50 prosent av utgiftene til skap. Styret mener at vi uansett utfall av dette bør gå til innkjøp av slike skap. Det har vært store utfordringer med avfallet - nærbutikker og tilfeldig forbipasserende kaster i våre containere og vi ender opp med å betale masse penger for å tømme avfall som ikke er vårt. Styret mener at det er en langsiktig og økonomisk investering.

Høytrykksspyler: Ved hver dugnad har styret lånt høytrykksspyler, i år fant vi ut at det kanskje var hensiktsmessig at borettslaget har en egen. Det er behov for høytrykksspyler også utenom de to dugnadene man har i løpet av et år, det er heller ingen stor investering.

Utemøbler: Vi har kjøpt inn nye, vedlikeholdsfrie utemøbler til bakgården.

Planter: Vi har kjøpt inn planter til bakgården, de ble plantet under dugnaden i mai.

Dugnad: Vi har gjennomført to dagnader. I mai hadde vi container hvorpå vi fikk ryddet og kastet mye.

Generelt vedlikehold: Styret har sørget for generelt vedlikehold og fulgt HMS rutiner. Joan har hatt tett dialog med Reijo, vår dyktige vaktmester, om tilstanden i bygningen og det han kan bidra med.

Styremøter: Vi har hatt to formelle styremøter, i tillegg flere uformelle møter (cirka 10) ved behov, flere har vært for å diskutere «balkongsaken», vi har også hatt møter i forhold til rotteproblematikken, duer, vedlikehold, og om HMS.

Naboklager: I styreperioden har vi hatt gjentatte naboklager på en utleieleilighet. Klagene har gått ut på at det var bråk, fest, lukt av hasj/marihuana fra leiligheten, det ble også klaget over at «tvilsomme typer» frekventerte denne leiligheten. De besøkende ble ofte oppfattet som ubehagelige og ruset, noen ganger gikk de feil og ringte på hos andre i bygningen. Etter flere skriftlige advarsler og muntlig dialog med både eier og leietaker ble leietakeren bedt av eier om å flytte. Vedkommende flyttet ut og leiligheten er nå solgt. Det har blitt mye roligere og det føles tryggere i borettslaget etter vedkommende forlot borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr **1 334 251,-**.

Dette er kr 16 076,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tome leieforhold vedrørende parkeringsplassene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr **813 358,-**.

Dette er kr 89 358,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye strømpriser.

Resultat

Årets resultat på kr **328 823,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr **454 171,-**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 68 000,-. Som tilsvarer ordinært driftsår.

Iht ekstraordinært årsmøtevedtak er det vedtatt om nye balkonger. Dette er det ikke budsjettet med.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med energikostnader som er tilsvarende for 2017.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 2000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Jens Bjelkesgate 62.

Lån

AS Jens Bjelkesgate 62 har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018.

I forbindelse med ekstraordinær generalforsamling (17.01.18) vedrørende balkongene har man ikke budsjettert med ekstraordinær innkallelse av kapital, eller økning av felleskostnader siden det foreløpig er uvisst hvordan hver enkelt aksjeeier vil finansiere prosjektet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Jens Bjelkesgate 62

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Jens Bjelkesgate 62s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på



revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

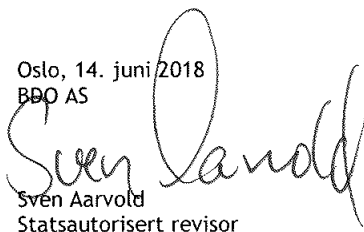
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 14. juni 2018
BDO AS



Sven Aarvold
Statsautorisert revisor



7150 - AS JENS BJELKESGATE 62

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 333 924	1 272 112	1 350 000	1 350 000
Andre inntekter	3	327	139	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 334 251	1 272 251	1 350 000	1 350 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 091	-7 751	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-81 875	-79 703	-83 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-5 286	-5 715	-6 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-76 210	-50 776	-66 000	-68 000
Forsikringer		-75 364	-73 423	-78 000	-80 000
Kommunale avgifter	9	-133 501	-133 501	-134 000	-138 000
Energi/fyring		-160 215	-90 092	-70 000	-160 000
Kabel-/TV-anlegg		-112 979	-99 495	-105 000	-105 000
Andre driftskostnader	10	-114 196	-137 954	-129 000	-118 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-813 358	-724 049	-724 000	-815 000
DRIFTSRESULTAT		520 893	548 202	626 000	535 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 183	2 026	0	0
Finanskostnader	12	-195 253	-203 478	-195 000	-195 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-192 070	-201 452	-195 000	-195 000
ÅRSRESULTAT		328 823	346 751	431 000	340 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		328 823			



BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 314 000	1 314 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 314 000	1 314 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 086	14 425
Kortsiktige fordringer	14	67 497	37 289
Driftskonto OBOS-banken		179 832	293 494
Sparekonto OBOS-banken		302 903	100 956
SUM OMLØPSMIDLER		556 318	446 164
SUM EIENDELER		1 870 318	1 760 164
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	158 400	158 400
Udekket tap	16	-4 185 260	-4 514 084
SUM EGENKAPITAL		-4 026 860	-4 355 684
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 793 831	5 991 748
Annen langsiktig gjeld	18	1 200	1 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 795 031	5 992 948
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 893	20 014
Leverandørgjeld		56 485	101 806
Påløpte renter		16 809	1 080
Påløpte avdrag		16 960	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 147	122 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 870 318	1 760 164
Pantstillelse	19	12 100 000	12 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.05.2018,

STYRET I AS JENS BJELKESGATE 62

Joan Kristin Hammeren /s/

Stian Olsson /s/

Vidar Gundersen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	27 200
Felleskostnader	1 290 768
Seksjonert lokale	31 956
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 349 924

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-16 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 333 924

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	327
SUM ANDRE INNTEKTER	327

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 083, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 091.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 286
SUM KONSULENTHONORAR	-5 286

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 552
Drift/vedlikehold VVS	-29 817
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 436
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 076
Kostnader dugnader	-1 330
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-76 210

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-63 903
Feieavgift	-1 731
Renovasjonsavgift	-67 867
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-133 501

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 298
Verktøy og redskaper	-6 325
Lyspærer og sikringer	-2 732
Vaktmestertjenester	-52 946
Renhold ved firmaer	-39 944
Trykksaker	-1 332
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 083
Porto	-1 745
Reisekostnader	-327
Bank- og kortgebyr	-2 464
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 196

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	249
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 947
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	987
SUM FINANSINNTEKTER	3 183

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i OBOS-banken	-194 703
Omkostninger på lån i OBOS-banken	-550
SUM FINANSKOSTNADER	-195 253

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1942	1 314 000
SUM BYGNINGER	1 314 000

Tomten ble kjøpt i 1942.

Gnr.231/bnr.214

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	67 497
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	67 497

NOTE: 15

Aksjekapitalen er på kr 158 400.

fordelt på 1584 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16****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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 3,30 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2015	-6 300 000
Nedbetalt tidligere	308 252
Nedbetalt i år	197 917
	<u>-5 793 831</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 793 831

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-1 200
-----------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 200
-----------------------------------	---------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 793 831
Påløpte avdrag	16 960
TOTALT	5 810 791

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 314 000
TOTALT	1 314 000



Innkommende forslag

Forslag 1: Fra Rakel M. Breivik

- 1: bytte ut vinduer
- 2: gjøre bakgården finere, sykkelstativ til syklene? Søppelkasse ute? Noen grønne planter som ikke krever stell?
- 3: få ny vaskemaskin som vasker på 60 grader

Forslag 2: Fra Tore Sandnes

Jeg har en sak til generalforsamlingen neste måned.
- Skifte vinduer som vender ut mot bakgården.
Ettersom det blir skiftet vinduer i forbindelse med bygging av balkong, bør også vinduene på baksiden av bygget oppgraderes til dagens standard.
Mitt vindu er gammelt og meget dårlig. Jeg vil tro det gjelder for flere leiligheter, med mindre man har skiftet vindu selv i de senere årene.

Vennlig hilsen
Tore Sandnes

Forslag 3: Fra styret samt Nam Wadell

I dag er kun tv inkludert i felleskostnadene, og det koster ca 285 kr per enhet. Internettet Get leverer koster i dag 489kr i tillegg for den billigste avtalen. Det er en total minstekostnad på ca 774kr i mnd. Styret har derfor forhandlet frem to utrolig gode tilbud fra Lynet, en fiber leverandør, som vil gi oss mye lavere kostnader, mye raskere og mer stabilt nett.

LYNET, FIBER.

Tilbud 1

- Felles internett avtale for alle, med **1GBps** hastighet. **199kr**.
 - 1GB er mye, spesial tilbud til oss.
- Individuell rikstv løsning. **199 - 399kr** i mnd, alt etter str på pakken
 - koster vanligvis **289 - 499kr** for de forskjellige pakkene

SUM: 199 kr per leil, pluss evt TV for de som ønsker det.

Tilbud 2

- Felles internett avtale for alle, med **1GBps** hastighet. **199kr**.
 - 1GB er mye! spesial tilbud til oss.
- Felles TV løsning. **219 kr** i mnd for 40 kanaler.
 - koster vanligvis **399 kr** for denne pakken

SUM: 418kr per leil, inkludert både tv og nett.



VALG

A. Valg av styreleder for 1 år:

B. Valg av varamedlemmer for 1 år:



Orientering om aksjeselskapets drift

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Aksjeselskapet har 6 som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 654879. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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