



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 074 045
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		858 740	858 000
Sum inntekter		858 740	858 000
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		627 350	682 225
Sum kostnader		684 400	739 275
Driftsresultat		174 340	118 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 770	11 370
Sum finansinntekter		11 770	11 370
Annen finanskostnad		59 531	41 710
Sum finanskostnader		59 531	41 710
Netto finans		-47 761	-30 340
Ordinært resultat før skattekostnad		126 579	88 385
Ordinært resultat etter skattekostnad		126 579	88 385
Årsresultat		126 579	88 385
Totalresultat		126 579	88 385
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 579	88 385
Sum overføringer og disponeringer		126 579	88 385



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		4 556 178	4 556 178
Sum varige driftsmidler		4 556 178	4 556 178
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 556 178	4 556 178
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 620	-52
Andre fordringer		1 646	52
Sum fordringer		12 266	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 602	287 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 602	287 334
Sum omløpsmidler		242 868	287 334
SUM EIENDELER		4 799 046	4 843 512

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 367 806	1 241 227
Sum opptjent egenkapital		1 367 806	1 241 227
Sum egenkapital		1 369 606	1 243 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 928 714	2 073 159
Øvrig langsiktig gjeld		1 481 400	1 481 400
Sum annen langsiktig gjeld		3 410 114	3 554 559
Sum langsiktig gjeld		3 410 114	3 554 559
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 297	27 353
Leverandørgjeld		17 994	18 521
Annen kortsiktig gjeld		35	52
Sum kortsiktig gjeld		19 326	45 926
Sum gjeld		3 429 440	3 600 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 799 046	4 843 512



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491542

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 074 045
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 961 074 045
BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		858 740	858 000
Sum inntekter		858 740	858 000
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		627 350	682 225
Sum kostnader		684 400	739 275
Driftsresultat		174 340	118 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 770	11 370
Sum finansinntekter		11 770	11 370
Annen finanskostnad		59 531	41 710
Sum finanskostnader		59 531	41 710
Netto finans		-47 761	-30 340
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		126 579	88 385
Årsresultat		126 579	88 385
Totalresultat		126 579	88 385
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 579	88 385
Sum overføringer og disponeringer		126 579	88 385



Organisasjonsnr: 961 074 045
BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14

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		4 556 178	4 556 178
Sum varige driftsmidler		4 556 178	4 556 178

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 556 178	4 556 178
--------------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		10 620	-52
Andre fordringer		1 646	52
Sum fordringer		12 266	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		230 602	287 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 602	287 334

Sum omløpsmidler		242 868	287 334
-------------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 799 046	4 843 512
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 367 806	1 241 227
Sum opptjent egenkapital	1 367 806	1 241 227
Sum egenkapital	1 369 606	1 243 027
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 928 714	2 073 159
Øvrig langsiktig gjeld	1 481 400	1 481 400
Sum annen langsiktig gjeld	3 410 114	3 554 559
Sum langsiktig gjeld	3 410 114	3 554 559
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 297	27 353
Leverandørgjeld	17 994	18 521
Annen kortsiktig gjeld	35	52
Sum kortsiktig gjeld	19 326	45 926
Sum gjeld	3 429 440	3 600 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 799 046	4 843 512



Organisasjonsnr: 961 074 045
BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14

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



Årsmøte 2023

Jens Bjelkesgt. 14 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2023

Selskapsnummer: 5126





Velkommen til årsmøte i Jens Bjelkesgt. 14 B/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5126>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jens Bjelkesgt. 14 B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Malin Charlotte Findley velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Stine Sønnevik Gilinsky.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 5126 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Rydland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Caroline Zwingelstein
- Nermina Saric



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Malin Charlotte Findley	Jens Bjelkes Gate 14 B
Styremedlem	Alexander Bernard Findley	Jens Bjelkes Gate 14 B
Styremedlem	Stine Sønnevik Gilinsky	Jens Bjelkes Gate 14 B
Varamedlem	Martin Sorge Folkvord	Jens Bjelkes Gate 14 A
Varamedlem	Live Vedeler Nilsen	Jens Bjelkes Gate 14 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 Jens Bjelkesgt. 14 B/L

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Jens Bjelkesgt. 14 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 961074045, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 57

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.

Jens Bjelkesgt. 14 B/L har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Oppsummering av året som har gått:

Det forestående året har ikke borettslaget gjennomført større vedlikeholdsprosjekter. Vi har hatt to befaringer, én for vurdering av det elektriske anlegget og én for vurdering av kjelleren.

1. Det elektriske anlegget har i dag hos de fleste enhetene skrusikringer. De nyere leilighetene (loft) har mer oppgradert sikringsskap, med automatsikringer. Elektriker fra befaringen vurderte at det ikke er noe uforsvarlig med dagens ordning, og at det er anbefalt å gjennomføre en oppgradering til automatsikringer ila de neste 4-5 årene. Det er anbefalt å planlegge for en slik utbedring inn i økonomien til borettslaget. Kostnad per enhet vil trolig være på rundt 10.000, og leilighetene som allerede har automatsikringer vil ikke ta del i denne utgiften.
2. Det har vært meldt inn observasjoner fra kjelleren, da spesifikt at det i taket på en av bodene er falt ned en del murpuss. Befaring med Ronny Karlsen og en fagperson viser at det kan være relatert til at bygningen har behov for å oppgradere fuktspærre fra utsiden av bygget. Dette vil i så tilfelle være et noe større prosjekt som må gjennomføres på vår/sommerhalvår. Dette er på nåværende tidspunkt ikke vurdert som kritisk, og det kan med nåværende høye priser på byggearbeid og inflasjon, være hensiktsmessig å vente med et slikt prosjekt.

Økonomi: styret har valgt, etter anbefaling fra Obos, å øke felleskostandene med 30 % fra juni. Styret kan øke eller senke felleskostandene 2 ganger i året, juni eller januar. Nåværende økning med hele 30% er midlertidig, og neste styret kan avgjøre å senke dette igjen ved neste anledning om 6 mnd. Grunnet den høye inflasjonen og økningen i utgifter, er dette en løsning for å sikre økonomien til borettslaget. De av enhetene som betaler for balkongtillegg vil også kunne merke seg at det allerede i oktober 2024 vil ha en reduksjon i felleskosntadene, da lånet på balkongene da vil være nedbetalt (dvs 700 kr).

Kostnader på byggearbeid er svært høye i dag, og dette er en trend som man trolig vil snu over det neste året. Dermed kan det være fornuftig å vente med større prosjekter til dette har stabilisert seg noe.

Fra kvartalstyret: det har vært undersøkt vedr. rustingene i byggene. Enkelte av byggene opplever mer rusting enn andre. Funnene fra undersøkelsen viser at byggene er konstruert på en måte hvor ikke bare bæreveggene har bærende funksjon – dvs at de originale treveggene også har hatt en bærende funksjon, dog mindre enn murveggene. Dette er meldt inn til plan og bygg, og innebærer at dersom man ønsker å f.eks rive en slik vegg – må det søkes om og godkjennes. Strukturelle endringer av egne leiligheter må også søkes godkjent hos borettslaget.

Nytt styre: nåværende styre trer av i sin helhet og takker for to fine år.

Aktuelt stiller tre nye kandidater seg til styreverv. Magnus Rydland stiller til valg som styreleder, Nermina Saric og Caroline Zwingelstein som styremedlemmer. Disse tre vil da også stille i møter med kvartalstyret, fremfor at vi har en egne verv for dette (møte med kvartalstyret er 1-2 x i året, og ledes av styreleder Brynjar Bjerkem).



Anbefaler ellers alle beboere om å sette seg inn i styrets vedtekter og regler, da særlig rundt begrensninger rundt utleie av bolig, da det er et borettslag. Det er maks grense på utleie av bolig på 3 år, og borettslaget kan be eier om å selge sin leilighet hvis tiden overskrider dette. Det også begrensninger på utleie via Airbnb.



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.

Driftsinntektene i 2022 var til sammen på kr. 858 740.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen på kr. 684 400.

Finanskostnader i 2022 var til sammen på kr. 59 531.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 77 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Jens Bjelkesgt. 14 B/L.

Lån

Jens Bjelkesgt. 14 B/L har lån i Husbanken og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 01.06.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Jens Bjelkesgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Jens Bjelkesgate 14 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3126 Årsrapport 2022.pdf



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 avviklet.

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>.

Oslo, 20. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET JENS BJELKESGATE 14 ORG.NR. 961 074 045, KUNDENR. 5126

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.	241 408	328 861	241 408	223 542
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	126 579	88 385	176 675	-47 058
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-144 445	-175 838	-178 000	-118 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-17 866	-87 453	-1 325	-165 058
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	223 542	241 408	240 083	58 484
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	242 868	287 334		
Kortsiktig gjeld	-19 326	-45 926		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	223 542	241 408		

BORETTLAGET JENS BJELKESGATE 14 ORG.NR. 961 074 045, KUNDENR. 5126



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	858 740	858 000	857 000	823 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		858 740	858 000	857 000	823 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-4 500	-4 000	0
Forretningsførerhonorar		-48 313	-46 950	-49 500	-51 000
Konsulenthonorar	6	-16 962	-7 787	-5 000	-5 000
Kontingenter		-65 638	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-4 988	-125 982	-42 000	-77 000
Forsikringer		-109 035	-98 019	-95 000	-119 000
Kommunale avgifter	8	-165 851	-159 037	-158 700	-184 308
Kostnader sameie		0	-54 625	-79 075	-68 200
Energi/fyring	9	-80 381	-73 435	-55 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 379	-55 128	-54 000	-76 000
Andre driftskostnader	10	-57 929	-56 763	-43 000	-58 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-684 400	-739 275	-642 325	-786 058
DRIFTSRESULTAT		174 340	118 725	214 675	36 942
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 770	11 370	0	0
Finanskostnader	12	-59 531	-41 710	-38 000	-84 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-47 761	-30 340	-38 000	-84 000
ÅRSRESULTAT		126 579	88 385	176 675	-47 058
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		126 579	88 385		

**BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14
ORG.NR. 961 074 045, KUNDENR. 5126**



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 156 178	3 156 178
Tomt		1 400 000	1 400 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 556 178	4 556 178
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		10 620	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 646	0
Driftskonto OBOS-banken		230 404	287 139
Sparekonto OBOS-banken		197	195
SUM OMLØPSMIDLER		242 868	287 334
SUM EIENDELER		4 799 046	4 843 512
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		1 367 806	1 241 227
SUM EGENKAPITAL		1 369 606	1 243 027
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 928 714	2 073 159
Borettsinnskudd	15	1 481 400	1 481 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 410 114	3 554 559
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	52
Leverandørgjeld		17 994	18 521
Påløpte renter		1 297	807
Påløpte avdrag		0	26 546
Annen kortsiktig gjeld	16	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 326	45 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 799 046	4 843 512
Pantstillelse	17	5 161 400	5 161 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.04.2023
Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgate 14

Malin Charlotte Findley/s/

Stine Sønnevik Gilinsky/s/

Alexander B. Findley/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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	728 052
Balkongtillegg	119 448
Leie	9 468
Eiendomsskatt	1 772
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	858 740

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER



Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
Andre konsulenthonorarer	-3 952
SUM KONSULENTHONORAR	-16 962

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-4 988
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 988

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 775
Vann- og avløpsavgift	-88 060
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-72 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-165 851

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-80 381
SUM ENERGI / FYRING	-80 381

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-3 838
----------	--------



Renhold ved firmaer	-28 875
Andre fremmede tjenester	-22 944
Bank- og kortgebyr	-2 272
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 929

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	273
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	144
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 351
SUM FINANSINNTEKTER	11 770

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-59 531
SUM FINANSKOSTNADER	-59 531

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	3 156 178
SUM BYGNINGER	3 156 178

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.57

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-1 680 000
Nedbetalt tidligere	1 386 456
Nedbetalt i år	78 938
	-214 606

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	175 041
Nedbetalt i år	45 749
	-1 279 210

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 20 år.



14

Jens Bjelkesgt. 14 B/L

Opprinnelig 2019	-500 000
Nedbetalt tidligere	45 344
Nedbetalt i år	19 758
	<u>-434 898</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 928 714

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-1 277 600
Økt 2016	-203 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 481 400

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 481 400
Pantelån	1 928 714
TOTALT	3 410 114

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

Bygninger	3 156 178
Tomt	1 400 000
TOTALT	4 556 178



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89135183. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Utbedring av fasade og tårn	Fasaden hadde setningsskader og grunnmuren i tårnene måtte rekonstrueres.
2018	Callinganlegg	
2012	Utskifting av brannslukkingsapparater.	Satt opp brystpanel nederst i oppgangene.
2010	Rehab. av mur og vegger i kjeller.	Arbeidet er utført av murerfirma Mur & Støp.
2010	Utskifting av varmtvannstanker i kjeller	Arbeidet er utført av rørleggerfirmaet Rørbjørn AS.
2006	Oppussing av oppganger.	
2003	Oppføring av balkonger.	Alle leiligheter med unntak av leilighet nr 2 og 9 har fått balkonger inn mot bakgård.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 30.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.23

Selskapsnummer: 5126 **Selskapsnavn:** Jens Bjelkesgt. 14 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Malin Charlotte Findley velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stine Sønnevik Gilinsky.</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.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Magnus Rydland

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Caroline Zwingelstein

Nermina Saric

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.