



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 952436783

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 574 446	5 327 418
Sum inntekter		5 574 446	5 327 418
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		5 681 947	3 534 006
Sum kostnader		5 887 327	3 739 386
Driftsresultat		-312 881	1 588 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		186 364	214 169
Sum finansinntekter		186 364	214 169
Annen finanskostnad		994 335	859 690
Sum finanskostnader		994 335	859 690
Netto finans		-807 971	-645 521
Resultat før skattekostnad		-1 120 852	942 511
Årsresultat		-1 120 852	942 511
Totalresultat		-1 120 852	942 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 120 852	942 511
Sum overføringer og disponeringer		-1 120 852	942 511



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 691 949	20 840 963
Sum varige driftsmidler		20 691 949	20 840 963
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 691 949	20 840 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		147 563	8 278
Sum fordringer		147 563	8 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 737 395	8 763 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 737 395	8 763 345
Sum omløpsmidler		3 884 958	8 771 623
SUM EIENDELER		24 576 907	29 612 586

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 700	9 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 634 540	11 513 689
Sum opptjent egenkapital		-12 634 540	-11 513 689
Sum egenkapital		-12 624 840	-11 503 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 901 848	17 649 912
Øvrig langsiktig gjeld		20 088 284	20 088 284
Sum annen langsiktig gjeld		36 990 132	37 738 196
Sum langsiktig gjeld		36 990 132	37 738 196
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 311	149 145
Leverandørgjeld		197 304	220 234
Annen kortsiktig gjeld		9 000	3 009 000
Sum kortsiktig gjeld		211 615	3 378 379
Sum gjeld		37 201 747	41 116 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 576 907	29 612 586



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 387806

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 952 436 783
BORETTSLAGET JBS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 574 446	5 327 418
Sum inntekter		5 574 446	5 327 418
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	205 380
Annen driftskostnad		5 681 947	3 534 006
Sum kostnader		5 887 327	3 739 386
Driftsresultat		-312 881	1 588 032
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		186 364	214 169
Sum finansinntekter		186 364	214 169
Annen finanskostnad		994 335	859 690
Sum finanskostnader		994 335	859 690
Netto finans		-807 971	-645 521
Resultat før skattekostnad		-1 120 852	942 511
Årsresultat		-1 120 852	942 511
Totalresultat		-1 120 852	942 511
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 120 852	942 511
Sum overføringer og disponeringer		-1 120 852	942 511



Organisasjonsnr: 952 436 783
BORETTSLAGET JBS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		20 691 949	20 840 963
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 691 949	20 840 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		147 563	8 278
Sum fordringer		147 563	8 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 737 395	8 763 345
Sum omløpsmidler		3 884 958	8 771 623
SUM EIENDELER		24 576 907	29 612 586
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 700	9 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 634 540	11 513 689



Sum opptjent egenkapital	-12 634 540	-11 513 689
Sum egenkapital	-12 624 840	-11 503 989
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 901 848	17 649 912
Øvrig langsiktig gjeld	20 088 284	20 088 284
Sum annen langsiktig gjeld	36 990 132	37 738 196
Sum langsiktig gjeld	36 990 132	37 738 196
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 311	149 145
Leverandørgjeld	197 304	220 234
Annen kortsiktig gjeld	9 000	3 009 000
Sum kortsiktig gjeld	211 615	3 378 379
Sum gjeld	37 201 747	41 116 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 576 907	29 612 586



Organisasjonsnr: 952 436 783
BORETTSLAGET JBS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5272

BORETTSLAGET JBS



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET JBS

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 3. april kl. 09:00 og lukker 6. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5272>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 BORETTSLAGET JBS



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets forslag: Ingebjørg Christina Nybø og Jan Ove Andersen signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Ingebjørg Christina Nybø og Jan Ove Andersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Marit Bakken har hatt styreverv i to år, og stiller ikke til gjenvalg. Runar Paulsen Fersnes har også sittet i to år, og han tar gjenvalg med forbehold om at han bare kan forplikte seg til ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Audun Wigum Arbo
Audun har styreverv erfaring fra et større borettslag der han bodde før.
- Runar Paulsen Fersnes
Runar kan bare forplikte seg til ett år.



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder: Knut Halvard Roald, Sørligata 10 E

Nestleder: Marit Bakken, Sørligata 10 C

Styremedlem: Runar Paulsen Fersnes, Jens Bjelkes Gate 43 B

Styremedlem: Signe Kristina Pahle, Jens Bjelkes Gate 43 A

Styremedlem: Ingrid Elise Sigmundstad, Jens Bjelkes Gate 43 A

Varamedlem: Mattias Håheim Johnsen, Sørligata 10 D

Styrets arbeid

Styret har hatt 7 møter i siden forrige årsmøte. Det har vært både vår- og høstdugnad, og i desember ble juletreet tent, med tilhørende servering av gløgg og pepperkaker.

I Sørligata 10 ABC har det vært svært variabelt vanntrykk. Rørlegger har prøvd å finne ut hva som forårsaket dette. Filteret har vært skiftet, og til slutt måtte også trykkreduksjonsventilen skiftes. Forhåpentligvis er trykket nå akseptabelt helt opp til 6. etasje.

Callinganlegget i Jens Bjelkes gate 43 D måtte repareres, feilsøket viste seg å bli temmelig komplisert, og som dermed ble kostbart å utbedre.

Noen beboere i de gamle bygningene har hatt vansker med varmekablene på badet. Dessverre er det slik at vår forsikring i Gjensidige har et uttrykkelig unntak for dette problemet, så utbedring må bekostes av beboerne selv.

I høst ble det meldt om lite varme i radiatorene i nybygget. Det viste seg at et filter i teknisk rom måtte skiftes, og at det dessuten ikke er noe poeng å luften radiatorene i de enkelte leilighetene. Så er det endelig i orden med å belaste beboerne i nybygget for utgiftene til varmtvann. Det faktureres et akontobeløp, som så blir justert for faktisk forbruk etter hvert.

Arbeidet med reklamasjoner etter ettårsbefaringene i nybygget har fremdeles lagt beslag på mye arbeidskapasitet. Etter konkursen i KF Entreprenører har underleverandører fortsatt tatt ansvar. Men der hovedentreprenøren stod for arbeidet selv, har styret selv måttet leie inn firmaer for utbedring. Tømrerarbeid er utført av Tømrermester Kenneth Werner AS. Som nevnt i forrige årsrapport, har vi hatt store utfordringer med kondens og lekkasjer i bodene bak sykkelgarasjen fordi ventilasjon og isolasjon av rør var høyst mangelfull. Derfor måtte vi installere et ventilasjonsanlegg med tilhørende framføring av ventilasjonskanaler ved kjerneboring gjennom betongvegger. Dette arbeidet ble utført av vår faste rørleggerforbindelse, Rør & Kjøkken.

Utbedringsarbeidene har kostet mye, slik det også kommer fram av regnskapet. Dette er imidlertid utgifter vi krever refusjon for i byggelånsforsikringen hos Tryg Forsikring. På grunn av stor pågang hos forsikringsselskapene etter mye naturskader i det siste, lar utbetalingene vente på seg.

Mens nybyggprosjektet altså enda ikke er helt i havn, er styret godt i gang med å hente inn det store etterslepet på vedlikehold i de gamle bygningene. Fire totalentreprenører er invitert til å levere tilbud innen 27. mars. Arbeidene vil innebære oppussing av fasadene, erstatning av eksisterende balkonger med nye balkonger,



utskifting av alle vinduer/balkongdører og dører mot bakgården, samt tildekking av vegger langs den gamle innkjøringsrampen i Sørligata. Fasadeprosjektet har også utløst krav om oppgradering av brannsikkerheten. Det blir utskifting av gamle entredører og installering av seriekoblet brannvarsling med oppkobling mot brannvesenet.

Allerede i oppstartsfasen har prosjektet påført borettslaget utgifter, særlig til prosjektledelse fra OBOS Prosjekt, utredning av brannsikkerheten og honorar til et omfattende arbeid fra NUNO ARKITEKTUR AS. Disse utgiftene kommer fram av årsregnskapet i ulike poster. Når det er klart hva selve entreprisen vil koste, må styret forberede et nytt låneopptak.

Styret vil arrangere et informasjonsmøte der OBOS Prosjekt vil presentere praktiske detaljer og svare på spørsmål fra beboerne.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i JBS Borettslaget.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JBS Borettslaget.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 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

Penneo Dokumentnøkkel: 6U057-834MA-TYJCCSEPH-5BAGC-1NJSE



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>

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 20 088 284,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6U057-834MA-TYJCCSEPH-5BAGC-1NJSE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 12:41:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6U057-834MA-TYJC-CSEPH-5BAGC-1NJSE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneops validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

9 av 21



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 393 244	-8 903 964
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 120 852	942 511
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-2 106 469
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-748 064	-672 558
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	16 136 700
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		149 014	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-2 976
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 719 902	14 297 208
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 673 343	5 393 244
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 884 958	8 771 623
Kortsiktig gjeld		-211 615	-3 378 379
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 673 343	5 393 244



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 179 993	1 125 318	1 106 076	1 106 076
Innkrevde felleskostnader	2	4 203 640	4 202 100	4 201 924	4 488 232
Andre inntekter	3	190 813	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 574 446	5 327 418	5 308 000	5 594 308
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-13 721	-18 052	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-171 590	-163 180	-175 500	-184 000
Konsulenthonorar	7	-178 972	-614 323	-75 000	-325 000
Drift og vedlikehold	8	-2 836 163	-444 116	-450 000	-436 000
Forsikringer		-502 792	-491 280	-535 000	-618 000
Kommunale avgifter	9	-822 673	-691 334	-803 000	-905 600
Andre anlegg	10	-149 014	0	0	0
Energi/fyring		-290 244	-474 971	-610 000	-610 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 911	-265 538	-208 000	-295 000
Andre driftskostnader	11	-435 867	-371 213	-358 000	-375 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 887 327	-3 739 386	-3 428 500	-3 962 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-312 881	1 588 032	1 879 500	1 631 708
DRIFTSRESULTAT		-312 881	1 588 032	1 879 500	1 631 708
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	186 364	214 169	0	0
Finanskostnader	13	-994 335	-859 690	-970 000	-952 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-807 971	-645 521	-970 000	-952 000
ÅRSRESULTAT		-1 120 852	942 511	909 500	679 708
Overføringer:					
Udekket tap		-1 120 852	0		
Til annen egenkapital		0	942 511		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	20 691 949	3 792 310
Rehabilitering	15	0	16 899 639
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	149 014
SUM ANLEGGSMIDLER		20 691 949	20 840 963
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	147 563	8 278
Driftskonto OBOS-banken		224 068	1 900 411
Sparekonto OBOS-banken		3 479 205	6 830 004
Sparekonto OBOS-banken II		34 122	32 931
SUM OMLØPSMIDLER		3 884 958	8 771 623
SUM EIENDELER		24 576 907	29 612 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 97 * 100		9 700	9 700
Udekket tap	17	-12 634 540	-11 513 689
SUM EGENKAPITAL		-12 624 840	-11 503 989
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 901 848	17 649 912
Borettsinnskudd	19	20 088 284	20 088 284
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 990 132	37 738 196
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		197 304	220 234
Påløpte renter		5 311	86 940
Påløpte avdrag		0	62 205
Annen kortsiktig gjeld	20	9 000	3 009 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		211 615	3 378 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 576 907	29 612 586
Pantstillelse	21	108 111 484	108 111 484
Garantiansvar		0	50 959

Oslo, __. __. 2025

Styret i Borettslaget Jbs

Knut Halvard Roald

Marit Bakken

Signe Pahle

Runar Paulsen Fersnes

Ingrid Elise Sigmundstad



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 597 012
Kabel-TV	255 048
Brensel	218 400
Trappevask	131 640
Eiendomsskatt	1 540
Kapitalkostnader på IN-lån	1 171 917
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 076
Overført til kapitalkostnader	-1 179 993
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 203 640

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Rettshjelp Gjensidige	190 813
SUM ANDRE INNTEKTER	190 813

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 646, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 721.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-24 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 915
Andre konsulenthonorarer	-151 682
DEGREE OF FREEDOM AS	-56 807
Norconsult	-94 875
SUM KONSULENTHONORAR	-178 972

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar, NUNO arkitektur AS	-857 272
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-312 728
Oslo kommune, Plan-og bygningsetaten	-159 478
Kartveit & Heggøy Brannsikkerhet AS	-454 501
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 783 979
Drift/vedlikehold bygninger	-327 243
Drift/vedlikehold VVS	-457 999
Drift/vedlikehold elektro	-58 511
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-534
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 366
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 951
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 707
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 184
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 153
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 820
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-10 715
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 836 162



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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 542
Vann- og avløpsavgift	-459 036
Feieavgift	-19 312
Renovasjonsavgift	-342 783
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-822 673

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Tilbakeføring av eierandeler i GOS	-149 014
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-149 014

SUM ANDRE ANLEGG

-149 014

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 975
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 909
Lyspærer og sikringer	-498
Vaktmestertjenester	-90 563
Renhold ved firmaer	-176 249
Snørydding	-78 777
Andre fremmede tjenester	-21 891
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 646
Andre kontorkostnader	-15 312
Telefon, annet	-2 235
Kontingenter	-800
Bank- og kortgebyr	-2 468
Velferdskostnader	-11 546
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-435 867

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	142 892
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 532
SUM FINANSINNTEKTER	186 364

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-543 789
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-450 370
Renter på leverandørgjeld	-176
SUM FINANSKOSTNADER	-994 335

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	3 792 310
Tillegg på bygninger 2023	16 899 639
SUM BYGNINGER	20 691 949

Tomten ble kjøpt i 1920

Gnr.229/bnr.66 M. flere

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

NOTE: 15**REHABILITERING**

Opptart OEF	900
Arkitekt honorar	1 360 382
Byggetekn.kons.honorar	408 654
V.V.S. kons.honorar	2 175
Landskapsarkitekt	466 199
Geoteknisk kons.honorar	201 291
OBOS Prosjekt AS	3 857 063
Andre konsulenthonorar	553 384
Branntegninger	7 875
Stølen Plan	11 625
Adm. OEF	3 573
Renter/prov. byggelån	1 080 708
Bygningsgebyr	304 847
Andre gebyrer	394
Vy Coomunication	251 625
Andre kostnader	158 724
Advokathonorar	216 469
Romerike maskin AS	2 250
Øst-Riv AS	5 809 751
KF Entreprenør AS	69 549 691
Prosjektkostnader	123 124
Oslo Kommune	239 271
Mortens Låsservice	310 665
Fortum tilknytning	1 058 948
Salg leiligheter	-69 079 948
Aktiverte kostnader i balansen	-16 899 639
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	6 281
Energiregnskap, fjernvarme kostnader	141 282
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	147 563

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-13 094 493
Egenkapital fra IN tidligere	978 133
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-518 180
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-12 634 540

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-15 204 497
Nedbetalt tidligere	7 314 357
Nedbetalt i år	111 860
	-7 778 280

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2014	-20 380 272
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 642 364
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	636 204
Nedbetalt tidligere, IN	978 133
Nedbetalt i år, IN	0

-9 123 568

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 901 848
------------------------------------	--------------------



NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-9 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 000

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 088 284
Pantelån	16 901 848
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelse	459 953
TOTALT	37 450 085

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

Bygninger	3 792 310
TOTALT	3 792 310



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 3.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.04.25

Selskapsnummer: 5272 Selskapsnavn: BORETTSLAGET JBS

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>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingebjørg Christina Nybø og Jan Ove Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Audun Wigum Arbo

Runar Paulsen Fersnes



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.