



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 261 772
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JESS CARLSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 27.04.2025

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 886261772

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		12 916 341	11 304 877
Sum inntekter		12 916 341	11 304 877
Kostnader			
Lønnskostnad		149 060	162 022
Annen driftskostnad		3 200 148	5 613 711
Sum kostnader		3 349 208	5 775 733
Driftsresultat		9 567 133	5 529 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93 865	75 074
Sum finansinntekter		93 865	75 074
Annen finanskostnad		2 744 538	2 019 832
Sum finanskostnader		2 744 538	2 019 832
Netto finans		-2 650 673	-1 944 758
Resultat før skattekostnad		6 916 461	3 584 386
Årsresultat		6 916 461	3 584 386
Totalresultat		6 916 461	3 584 386
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 916 461	3 584 386
Sum overføringer og disponeringer		6 916 461	3 584 386



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		204 362 619	203 463 685
Sum varige driftsmidler		204 362 619	203 463 685
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		69 487	46 823
Sum finansielle anleggsmidler		69 487	46 823
Sum anleggsmidler		204 432 106	203 510 508
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		18 027	65 550
Sum fordringer		18 027	65 550
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 092 008	5 342 290
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 092 008	5 342 290
Sum omløpsmidler		5 110 035	5 407 840
SUM EIENDELER		209 542 141	208 918 347

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 800	9 800
Sum innskutt egenkapital		9 800	9 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		110 608 583	103 692 123
Sum opptjent egenkapital		110 608 583	103 692 123
Sum egenkapital		110 618 383	103 701 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		55 940 897	62 132 491
Øvrig langsiktig gjeld		41 038 948	41 018 065
Sum annen langsiktig gjeld		96 979 845	103 150 556
Sum langsiktig gjeld		96 979 845	103 150 556
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 743 513	1 671 735
Leverandørgjeld		126 902	320 281
Annen kortsiktig gjeld		73 497	73 852
Sum kortsiktig gjeld		1 943 913	2 065 868
Sum gjeld		98 923 758	105 216 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		209 542 141	208 918 347



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402041

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 261 772
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JESS CARLSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: 27.04.2025

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 886 261 772
JESS CARLSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 916 341	11 304 877
Sum inntekter		12 916 341	11 304 877
Kostnader			
Lønnskostnad		149 060	162 022
Annen driftskostnad		3 200 148	5 613 711
Sum kostnader		3 349 208	5 775 733
Driftsresultat		9 567 133	5 529 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93 865	75 074
Sum finansinntekter		93 865	75 074
Annen finanskostnad		2 744 538	2 019 832
Sum finanskostnader		2 744 538	2 019 832
Netto finans		-2 650 673	-1 944 758
Resultat før skattekostnad		6 916 461	3 584 386
Årsresultat		6 916 461	3 584 386
Totalresultat		6 916 461	3 584 386
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 916 461	3 584 386
Sum overføringer og disponeringer		6 916 461	3 584 386



Organisasjonsnr: 886 261 772
JESS CARLSEN BORETTSLAG

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

204 362 619

203 463 685

Sum varige driftsmidler

204 362 619

203 463 685

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

69 487

46 823

Sum finansielle

anleggsmidler

69 487

46 823

Sum anleggsmidler

204 432 106

203 510 508

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

18 027

65 550

Sum fordringer

18 027

65 550

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

5 092 008

5 342 290

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

5 092 008

5 342 290

Sum omløpsmidler

5 110 035

5 407 840

SUM EIENDELER

209 542 141

208 918 347

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

9 800

9 800

Sum innskutt egenkapital

9 800

9 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	110 608 583	103 692 123
Sum opptjent egenkapital	110 608 583	103 692 123
Sum egenkapital	110 618 383	103 701 923
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 940 897	62 132 491
Øvrig langsiktig gjeld	41 038 948	41 018 065
Sum annen langsiktig gjeld	96 979 845	103 150 556
Sum langsiktig gjeld	96 979 845	103 150 556
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 743 513	1 671 735
Leverandørgjeld	126 902	320 281
Annen kortsiktig gjeld	73 497	73 852
Sum kortsiktig gjeld	1 943 913	2 065 868
Sum gjeld	98 923 758	105 216 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	209 542 141	208 918 347



Organisasjonsnr: 886 261 772
JESS CARLSEN BORETTSLAG

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. 621

JESS CARLSEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i JESS CARLSEN BORETTSLAG

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 23. april kl. 18:00 og lukker 27. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/621>

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. Gjør garasjesameiet mer demokratisk!
7. Reduksjon av felleskostnader
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i JESS CARLSEN BORETTSLAG



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
Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Marie Bringsvor og Alexander Idriss Moufadil 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0621 Jess Carlsen Borettslag.pdf
2. 621 Årsregnskap 2024.pdf
3. 621 Kommentarer til budsjett for 2025.pdf
4. ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf
5. 632 Årsregnskap 2023.pdf
6. 0633 Årsregnskap 2023.pdf
7. 637 Årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 156 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 156 000.

Sak 6

Gjør garasjesameiet mer demokratisk!

Forslag fremmet av:

Vahid Ala'i

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fredensborg Garasjesameie eies av boligselskapene i kvartalet med 51 % andel, mens garasjeeierne til sammen har 49 %. Vedtektene for garasjesameiet gir ikke rom for reelle innflytelse fra garasjeeierne, noe som begrenser deres mulighet til å påvirke driften med mindre boligselskapene er enige. Styret i garasjesameiet, som kun representerer boligselskapene, fungerer nærmest som en "stat i staten." De foreslår egne budsjetter og honorar uten påvirkning fra garasjeeierne.

Det finnes flere årsmøtepålegg som styret ikke har handlet på, uten at dette får konsekvenser for dem. Det er også eksempler på garasjeplasser som selges ut av kvartalet på bekostning av beboerne i kvartalet uten



at garasjestyret viser interesse for å forhindre dette. Styremedlemmer i garasjestyret har ikke nødvendigvis eierinteresser i garasjesameiet, noe som kan føre til at de bryr seg mindre om driften.

Det er derfor avgjørende at garasjeeierne får en reell mulighet til å påvirke driften av garasjen, og at garasjestyret gjenspeiler alle eiernes interesser.

Jess Carlsen borettslag, sammen med Fredensborg sameie 2 (som hovedsakelig eies av JCBL), har den største eierandelen i garasjeårsmøtet og kan bidra til mer demokratisering av garasjevedtektene.

Styrets innstilling

Styret er enig i at vedtektene gir garasjeeierne begrenset direkte innflytelse. Likevel har de mulighet til å påvirke driften gjennom forslag til årsmøtet og ved å spille inn saker til styret gjennom året. Garasjesameiet omfatter både parkeringsplasser og beboernes bodområde samt kvartalets tekniske rom. Borettslaget skal derfor også representere beboere som ikke eier parkeringsplass. Det vil ikke være rimelig at bare garasjeeierne hadde stemmerett i sameiet. Styret mener ordningen som foreligger nå er hensiktsmessig. Styret vil advare mot å binde borettslaget til å stemme for forslag en ikke kjenner det konkrete innholdet i.

Styret anbefaler at andelseierne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret for Jess Carlsen borettslag og Fredensborg sameie 2 (et selskap som hovedsakelig eies av Jess Carlsen borettslag) skal på årsmøtet til Fredensborg Garasjesameie støtte ethvert forslag som bidrar til mer demokratisering av garasjevedtektene.

Sak 7

Reduksjon av felleskostnader

Forslag fremmet av:

Joachim Viktil

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret oppfordres til å redusere felleskostnadene.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke ha høyere felleskostnader enn nødvendig og arbeider kontinuerlig med dette. De siste par årene har borettslaget redusert sine disponible midler og styret mener felleskostnadene i dag ligger på et akseptabelt nivå. Styret mener det er i styrets mandat å forvalte økonomien på best mulig måte.

Styret anbefaler at andelseierne stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheter for å redusere felleskostnader og melder tilbake til eiere med konkrete forslag innen to måneder.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Sørbø Haug
- Gudrun Jære Hoel

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christine Håland De Soto
- Ingvar Andresen

Vedlegg

1. Redegjørelse fra valgkomiteen 2025.pdf

2. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Peder Kristoffer Alvenes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater



Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kathrine Wiberg
- Odd Harald Eidsmo Barder
- Torunn Moe Riiser



Til generalforsamlingen i Jess Carlsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jess Carlsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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
002/P Jess Carlsen Borettslag.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, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**JESS CARLSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 886 261 772, KUNDENR. 621**

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.		3 341 971	5 357 688
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 916 461	3 584 386
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-4 230 297	-4 833 120
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 961 297	-665 844
Innsk. øremerk. bankkto		-1 781	-646
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-898 934	-100 492
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-175 849	-2 015 717
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 166 122	3 341 971
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 110 035	5 407 840
Kortsiktig gjeld		-1 943 913	-2 065 868
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 166 122	3 341 971



JESS CARLSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 886 261 772, KUNDENR. 621

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		6 974 812	6 852 952	6 834 636	6 946 356
Innkrevde felleskostnader	2	3 968 332	3 745 842	3 880 364	4 276 644
Andre inntekter	3	11 900	40 239	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		10 955 044	10 639 033	10 715 000	11 223 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 420	-20 022	-20 000	-22 000
Styrehonorar	5	-130 640	-142 000	-142 000	-156 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-10 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-165 935	-157 580	-168 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-8 880	-15 883	-12 000	-12 000
Kontingenter		-19 600	-19 600	-19 600	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-823 215	-1 953 689	-1 270 000	-1 260 000
Kommunale avgifter	9	-425 784	-365 454	-235 000	-279 000
Kostnader sameie	21	-835 934	-2 274 810	-1 700 000	-1 611 000
Energi/fyring		-232 469	-268 396	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-417 015	-382 188	-380 000	-395 000
Andre driftskostnader	10	-261 315	-166 110	-252 500	-294 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 349 208	-5 775 733	-4 464 100	-4 491 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 605 836	4 863 300	6 250 900	6 731 500
Innbetalt andel fellesgjeld		1 961 297	665 844	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 567 133	5 529 144	6 250 900	6 731 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93 865	75 074	0	0
Finanskostnader	12	-2 744 538	-2 019 832	-2 380 000	-2 682 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 650 673	-1 944 758	-2 380 000	-2 682 000
ÅRSRESULTAT		6 916 461	3 584 386	3 870 900	4 049 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 916 461	0		
Til annen egenkapital		0	3 584 386		



JESS CARLSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 886 261 772, KUNDENR. 621

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	172 439 500	172 439 500
Tomt		30 430 500	30 430 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	1 492 619	593 685
Miljøbankkonto, øremerket		69 487	46 823
SUM ANLEGGSMIDLER		204 432 106	203 510 508
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 109	9 998
Andre kortsiktige fordringer	14	6 918	36 926
Energiavregning		0	18 626
Driftskonto OBOS-banken		2 190 470	1 258 428
Sparekonto OBOS-banken		2 871 032	4 054 421
Sparekonto OBOS-banken II		30 506	29 441
SUM OMLØPSMIDLER		5 110 035	5 407 840
SUM EIENDELER		209 542 141	208 918 347
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 98 * 100		9 800	9 800
Opptjent egenkapital	15	110 608 583	103 692 123
SUM EGENKAPITAL		110 618 383	103 701 923
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	55 940 897	62 132 491
Borettsinnskudd	17	40 972 200	40 972 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	66 748	45 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		96 979 845	103 150 556

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		126 902	320 281
Påløpte renter		674 553	591 213
Påløpte avdrag		1 068 960	1 080 522
Energiavregning	19	73 497	0
Annen kortsiktig gjeld		0	73 852
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 943 913	2 065 868

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**209 542 141****208 918 347**

Pantstillelse	20	202 860 200	202 860 200
Garantiansvar	21	155 806	114 610

Oslo, 12.03.2025

Styret i Jess Carlsen Borettslag

Peder Kristoffer Alvenes

Ingeborg Helene Bastiansen

Christine Håland De Soto

Erlend Estenstad



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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseiernes 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	3 492 540
Kapitalkostnader IN lån II	2 674 992
Internett	194 688
Kabel-TV	124 248
Eiendomsskatt	89 932
Hybel	66 924
Kapitalkostnader på IN-lån	4 291 555
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 072
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	3 193
Overført til kapitalkostnader	-6 974 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 968 332

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	1 100
Nøkler	10 800
SUM ANDRE INNTEKTER	11 900

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 420
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 420

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 130 640.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 130
Andre konsulentonorarer	-1 750
SUM KONSULENTHONORAR	-8 880

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-289 452
Drift/vedlikehold VVS	-7 836
Drift/vedlikehold elektro	-88 690
Drift/vedlikehold heisanlegg	-281 575
Drift/vedlikehold brannsikring	40 625
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-210 289
Egenandel forsikring	14 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-823 215

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-89 984
Vann- og avløpsavgift	-335 800
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-425 784

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-135 020
Renhold ved firmaer	-115 301
Andre fremmede tjenester	-2 036
Trykksaker	-1 537
Andre kontorkostnader	-1 852
Porto	-350
Bank- og kortgebyr	-2 457
Velferdskostnader	-2 762
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-261 315

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 473
Renter av sparekonto i OBOS-banken	119 457
Andre renteinntekter	-36 065
SUM FINANSINNTEKTER	93 865

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånHusbanken	-1 690 672
Renter og gebyr på lånHusbanken	-1 053 843
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-2 744 538

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	172 439 500
SUM BYGNINGER	172 439 500

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.208/bnr.939 M. flere

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	6 918
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 918

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	97 288 989
Egenkapital fra IN tidligere år	29 655 186
Egenkapital fra IN 2024	1 961 297
Reduksjon EK fra IN	-18 296 889
SUM ANNEN EGENKAPITAL	110 608 583

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-89 991 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	39 836 406
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 605 955
Nedbetalt tidligere, IN	11 623 971
Nedbetalt i år, IN	1 446 953

-34 477 715

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-71 897 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	30 263 917
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 624 342
Nedbetalt tidligere, IN	18 031 215
Nedbetalt i år, IN	514 344

-21 463 182**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-55 940 897****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-40 972 200
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD -40 972 200**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-66 748
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -66 748

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-758 976
SUM INNTEKTER	-758 976

KOSTNADER

Fjernvarme	685 479
SUM KOSTNADER	685 479

SUM ENERGIAVREGNING	-73 497
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	40 972 200
Pantelån	55 940 897
Påløpte avdrag	1 068 960
Beregnete IN-forpliktelser	13 319 594
TOTALT	111 301 651

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	172 439 500
Tomt	30 430 500
TOTALT	202 870 000

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3665/3835 deler av Fredenborg Sameie II.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr. 33.

Selskapets andel i Fredenborg Sameie II vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Fredenborg Sameie II er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 39/205 deler av Sameiet Fredenborg Gårdssrom.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr. 135 205.

Selskapets andel i Sameiet Fredenborg Gårdssrom vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Sameiet Fredenborg Gårdssrom er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameie. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 464/4405 deler av Fredenborg Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr. 20 568.

Selskapets andel i Fredenborg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Fredenborg Gårdssrom er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameie. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Budsjettet for 2025 ble vedtatt av styret 19. november 2024 og legges fram til orientering for generalforsamlingen. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Som del av posten drift og vedlikehold er det anslått 400 000 kr til større vedlikehold knyttet til belysning i bakgården og elektroniske sluttstykker til dører gjennom sameiene. I tillegg er det anslått behov for 180 000 kr til nødlys og nye mobilantenner for alarmene i heisene (bytte fra 2G-nett). Det er også satt av noe midler blant annet til reparasjon av tynnpuss. De største kostnadene ellers gjelder løpende drift og vedlikehold av heiser, ventilasjon, elektro og bygninger.

Kommunale avgifter

I byrådets budsjettforslag for Oslo kommune i 2025 var det lagt til grunn avgiftsøkninger på 4 % for renovasjon og om lag 18 % for vann og avløp. Byrådet varslet samtidig om lag samme økning i vann- og avløpsgebyrene i 2026 og 2027. I vedtatt budsjett økte de kommunale avgiftene noe mindre. Kommunale avgifter betales delvis direkte av borettslaget og delvis indirekte av borettslaget gjennom sameiene. Eiendomsskatt er ikke ført i borettslagets budsjett, siden denne viderefaktureres og utgjør netto null for borettslaget.

Energikostnader

Energikostnadene har økt betydelig de senere årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg på et høyt nivå, og at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed omtrent samme energikostnader som i 2024.

Forsikring

Borettslagets forsikring av bygninger betales gjennom Fredensborg Sameie II og står ikke som egen post i borettslagets budsjett. Størrelsen på forsikringspremien påvirker likevel borettslagets kostnader indirekte, ved at borettslaget samlet betaler felleskostnader til sameiet for å dekke sameiets kostnader. Forsikringsavtaler for hele kvartalet i et felles forsikringselskap ble framforhandlet høsten 2023. Det reduserte kostnaden for borettslaget med 10 % fra daværende pris, samtidig som man slapp forventet prisregulering i 2024. Forsikringspremien økte med om lag 13 % per 1. januar 2025.

Lån (fellesgjeld)

Jess Carlsen Borettslag har to lån i Husbanken, begge med en flytende, nominell rentesats på 4,646 % (per mars 2025). Renten har økt de siste årene, men vi forventer en viss nedgang i 2025. Lånene er annuitetslån med halvårlig forfall, 1. april og 1. oktober hvert år. Begge lånene løper fram til 1. april 2035. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Borettslaget har forretningsfører i OBOS. Forretningsførerhonoraret økte med 4 % fra 1. januar 2025. Medlemskontingenten til OBOS er 200 kr (uendret) per andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader

Borettslaget har hatt et godt nivå på disponible midler, men nivået har gått ned de senere årene, og vi har behov for å bevare likviditet av hensyn til månedlige svingninger i utgiftene. Selv om nedgangen henger sammen med gjennomført vedlikehold, bør dette flate mer ut framover. I budsjettet har styret tatt hensyn til de ovennevnte pris- og avgiftsendringene mv., samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Det danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Selv om borettslagets kostnader forsøkes holdt nede, anses det behov for å kreve inn økte felleskostnader. Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025. Dette forventes likevel å gi noe reduksjon i disponible midler også i løpet av 2025.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiene Fredensborg Garasjesameie, Sameiet Fredensborg Gårdsrom og Fredensborg Sameie II. Til orientering er resultatregnskap og balanse for de nevnte sameiene per 31. desember 2023 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiene, kan henvende seg til forretningsfører for å få dette utlevert.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peder Kristoffer Alvenes	Jess Carlsens Gate 6
Nestleder	Erlend Estenstad	Jess Carlsens Gate 2
Styremedlem	Christine Håland de Soto	Jess Carlsens Gate 2
Styremedlem	Ingeborg Bastiansen	Jess Carlsens Gate 8
Styremedlem	Benjamin Strandquist	Jess Carlsens Gate 2
Varamedlem	Endre Bleie Haagensen	Jess Carlsens Gate 4
Varamedlem	Ronny Rostad	Jess Carlsens Gate 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Peder Kristoffer Alvenes	Jess Carlsens Gate 6
Christine Håland de Soto	Jess Carlsens Gate 2

Valgkomiteen

Odd Harald E Barder	Jess Carlsens Gate 4
Torunn Moe Riiser	Jess Carlsens Gate 6
Kathrine Wiberg	Jess Carlsens Gate 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på jesscarlsen@styrerrommet.no eller på vibbo.no/621

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 Jess Carlsen Borettslag

Borettslaget består av 98 andelsleiligheter.

Jess Carlsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 886261772, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 939 940

Første innflytting skjedde i 2005. Tomten ble kjøpt i 0.

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.

Jess Carlsen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I løpet av perioden har styret avholdt 12 styremøter med deltakelse fra de faste styremedlemmene. Benjamin Strandquist trakk seg fra styret i juni 2024. Året har vært preget av mye arbeid rundt oppfølging av vedlikehold, oppgradering av fellesareal og henvendelser fra medlemmer.

Den generelle prisstigningen i samfunnet er ikke like høy som før, men borettslaget merker stor økning i kommunale avgifter (vann og avløp), og strømprisene er fortsatt forholdsvis høye. Vi har behov for å gjennomføre noe større vedlikehold, blant annet av heiser, samtidig som vi må opprettholde likviditet for å ivareta månedlige utgiftssvingninger. Derfor bestemte styret at vi måtte øke felleskostnadene med 10 % fra 01.01.2025. Til tross for denne økningen og at kostnadene forsøkes holdt nede, forventer vi at borettslagets disponible midler vil gå noe ned i 2025.

Vi har gunstige lån i Husbanken. Per mars 2025 er en typisk boliglånsrente i størrelsesorden 5,5 %, mens vår felles lånerente er på 4,64 %. Vi vil ha betalt ned fellesgjelden helt i 2035. På det tidspunktet forventer vi imidlertid å måtte ta opp et nytt lån for å finansiere vedlikehold.

I 2023 ble det satt i gang utskifting av hele brannalarmanlegget, med unntak av nødlys. Arbeidet tok lengre tid enn først antatt, hovedsakelig fordi man var avhengig at beboere kunne stille leilighetene sine til disposisjon. Arbeidet ble ferdigstilt i november 2024. I tillegg har orienteringsplanene blitt oppdatert.

Maling av balkongdører og vinduer utendørs er ferdigstilt, noe som har forbedret bygningens estetikk.

Heisene krever kontinuerlig vedlikehold. Det har vært tilfeller hvor heisene har stått stille og krevd service. Det er gjennomført flere reparasjoner og utskiftninger, samt faste kontroller for å opprettholde funksjonaliteten og sikkerheten.

Det har vært et godt samarbeid med Gårdsroms- og garasjestyret gjennom jevnlige møter, noe som har bidratt til en helhetlig tilnærming til våre felles utfordringer. For å skape et nabolag som føles trygt og godt har vi etablert en avtale med Securitas som kan kontaktes av beboere dersom det oppdages uvedkommende i fellesarealene. Hittil har det vært meldt inn én sak, som førte til uttrykning. I tillegg er arbeidet med å forbedre belysningen i bakgården og implementeringen av elektronisk adgang til søppel- og sykkelrom godt i gang.

To dugnader er gjennomført i løpet av året, og vi oppfordrer alle beboere til å delta. Dugnader bidrar til å skape trivelige fellesarealer og gir en mulighet til å bli kjent med nærmiljøet og naboene.

Styret ser frem til å fortsette vårt arbeid med å styrke fellesskapet og forbedre bomiljøet for alle beboere.



SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM ORG.NR. 888 136 762, KUNDENR. 632

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 952 952	2 815 526	1 953 000	1 953 000
Innbetalinger		0	162 745	0	0
Andre inntekter	3	276 985	609 643	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 229 937	3 587 914	1 973 000	1 973 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-14 000	-11 300
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 656	-8 213	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-60 060	-57 640	-60 000	-64 000
Konsulenthonorar	7	-236 715	-381 610	-250 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-594 301	-430 684	-476 000	-611 000
Forsikringer		-8 308	-8 351	-9 000	-5 400
Kommunale avgifter	9	-196 553	-598 955	-670 000	-480 000
Kostnader sameie		-333 752	-34 434	-32 000	-40 000
Energi/fyring	10	-30 820	-30 282	-30 000	-41 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-10 475	-12 000	0
Andre driftskostnader	11	-385 684	-528 728	-170 000	-222 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 991 770	-2 203 473	-1 831 000	-1 584 700
DRIFTSRESULTAT		238 167	1 384 440	142 000	388 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 383	2 525	0	0
Finanskostnader	13	-308	-466	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 074	2 059	0	0
ÅRSRESULTAT		256 242	1 386 500	142 000	388 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		256 242	1 176 133		
Reduksjon udekket tap		0	210 367		



SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM ORG.NR. 888 136 762, KUNDENR. 632

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 208	9 867
Andre kortsiktige fordringer		0	518 484
Energiavregning 2021		0	6 900
Energiavregning 2022		0	262 718
Driftskonto OBOS-banken		1 935 704	657 414
Sparekonto OBOS-banken		206 158	200 731
SUM OMLØPSMIDLER		2 143 070	1 656 113
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 143 070	1 656 113
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 432 375	1 176 133
SUM EGENKAPITAL		1 432 375	1 176 133
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		291 712	479 980
Energiavregning 2023	14	418 983	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		710 695	479 980
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 143 070	1 656 113
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2024

Styret i Sameiet Fredensborg Gårdsrom

Bjørn Sverre Grenager /s/

Christian Muskat /s/

Magnus Gottschalk /s/

Peder Kristoffer Alvenes /s/



FREDENSBORG GARASJESAMEIE
ORG.NR. 989 149 849, KUNDENR. 633

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	579 928	547 750	584 000	588 000
Innbetalinger		0	6 200	0	0
Ladeinntekter EL-bil		11 701	6 200	0	10 000
Andre inntekter	3	29 413	19 850	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		621 042	580 000	599 000	613 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 716	-9 870	-10 000	-11 000
Styrehonorar	5	-76 000	-70 000	-70 000	-76 000
Avskrivninger	12	-6 249	-6 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 656	-8 213	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-36 535	-35 065	-39 000	-39 000
Konsulenthonorar	7	-6 416	-6 627	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-256 517	-79 087	-175 000	-110 000
Forsikringer		-58 701	-50 919	-56 000	-65 000
Ladekostnader EL-bil		-7 574	0	0	-5 000
Energi/fyring		-70 269	-100 580	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-63 526	-91 377	-140 000	-140 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-601 158	-457 987	-649 000	-605 000
DRIFTSRESULTAT		19 884	122 013	-50 000	8 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 526	6 091	0	0
Finanskostnader	11	-464	-47	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 062	6 044	0	0
ÅRSRESULTAT		28 946	128 057	-50 000	8 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		28 946	128 057		



FREDENSBORG GARASJESAMEIE ORG.NR. 989 149 849, KUNDENR. 633

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	6 250
SUM ANLEGGSMIDLER		1	6 250
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 268	3 458
Driftskonto OBOS-banken		592 677	412 058
Sparekonto OBOS-banken		705	686
SUM OMLØPSMIDLER		598 651	416 202
SUM EIENDELER		598 652	422 452
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		403 393	374 447
SUM EGENKAPITAL		403 393	374 447
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 464	6 808
Leverandørgjeld		186 864	41 267
Annen kortsiktig gjeld	13	-70	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		195 258	48 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		598 652	422 452
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.04.2024
Styret i Fredensborg Garasjesameie

Magnus Gottschalk /s/

Christian Muskat /s/

Bjørn Sverre Grenager /s/

Peder Kristoffer Alvenes /s/



FREDENSBORG SAMEIE 2
ORG.NR. 989 989 308, KUNDENR. 637

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 297 621	1 198 220	1 297 000	1 330 000
Andre inntekter	3	287 284	290 040	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 584 905	1 488 260	1 297 000	1 330 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 269	-1 269	-1 300	-1 300
Styrehonorar	5	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	6	-13 469	-13 251	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-25 905	-24 860	-26 200	-27 500
Konsulenthonorar	7	-12 719	-12 218	-5 000	-12 000
Drift og vedlikehold		0	-16 198	-10 000	-10 000
Forsikringer		-335 350	-297 014	-333 000	-335 000
Kommunale avgifter	8	-82 363	-66 858	-77 000	-100 000
Kostnader sameie	12	-249 049	-1 243 948	-663 000	-663 000
Energi/fyring		0	-18 391	0	0
Andre driftskostnader	9	-2 152	-2 066	-2 200	-2 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-731 275	-1 705 074	-1 136 700	-1 175 000
DRIFTSRESULTAT		853 630	-216 814	160 300	155 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 802	31 844	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		32 802	31 844	0	0
ÅRSRESULTAT		886 432	-184 970	160 300	155 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		886 432	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-184 970		



**FREDENSBORG SAMEIE 2
ORG.NR. 989 989 308, KUNDENR. 637**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	395 110	0
SUM ANLEGGSMIDLER		395 110	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 925
Kundefordringer		0	4 411
Energiavregning	11	905	304 798
Driftskonto OBOS-banken		836 271	77 063
SUM OMLØPSMIDLER		837 176	388 197
SUM EIENDELER		1 232 286	388 197
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 232 251	345 819
SUM EGENKAPITAL		1 232 251	345 819
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	23 292
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	23 292
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35	695
Energiavregning		0	18 391
SUM KORTSIKTIG GJELD		35	19 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 232 286	388 197
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2024
Styret i Fredensborg Sameie 2

Ronny Rostad /s/

Benjamin Strandquist /s/

Christine Håland De Soto /s/



Redegjørelse fra valgkomiteen – generalforsamlingen i Jess Carlsen borettslag 2025

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag gir følgende redegjørelse for sitt arbeid i forbindelse med innstillingen til generalforsamlingen 2025. Redegjørelsen er utarbeidet av valgkomiteen i fellesskap.

Valgkomiteens mandat

Valgkomiteen foreslår kandidater til styret i Jess Carlsen borettslag. I henhold til borettslagets vedtekter skal styret bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. Normalt innstilles det hvert år to styremedlemmer for en to års periode, samt to varamedlemmer. Styreleder innstilles hvert andre år. Valgkomiteen foreslår også delegert med varamedlem til generalforsamlingen i OBOS.

Valgkomiteens arbeid

Som grunnlag for valgkomiteens innstilling er det så langt som mulig gjennomført intervjuer av alle som har meldt sin interesse for styreverv. Valgkomiteen har med glede sett at det er flere kandidater som har meldt sin interesse enn antallet ledige verv.

Intervjuene med kandidatene har foregått fysisk eller digitalt hvor kandidatene har presentert seg og fortalt om sin motivasjon, bakgrunn og eventuelle ønsker for borettslaget. Gjennom intervjuene har valgkomiteen forsøkt å skaffe seg innsikt i hvilke kandidater som har vært best egnet til å ivareta borettslagets interesser. Det er også tatt hensyn til at styret bør gjenspeile borettslagets demografi.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag har valgkomiteen også intervjuet styret v/styreleder for å få en bedre forståelse av styrets arbeidsform, utfordringer og behov. Valgkomiteen har brukt god tid på alle intervjuer og påfølgende interne diskusjoner før innstillingen ble vedtatt.

Valgkomiteen mener innstillingen består av kandidater med engasjement, kompetanse og motivasjon som gjør dem godt egnet til å ivareta borettslagets interesser. Valgkomiteen synes også det er positivt at sittende styremedlemmer gir uttrykk for at arbeidsmiljøet i styret er godt og at arbeidet gjennomføres på en effektiv og hensiktsmessig måte. Valgkomiteen mener at innstillingen vil gi et solid og velfungerende styre i Jess Carlsen borettslag neste periode.

Oslo, 31. mars 2025

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag

Kathrine Wiberg	Jess Carlsens gate 4
Torunn Moe Riiser	Jess Carlsens gate 6
Odd Harald E Barder	Jess Carlsens gate 4



Valgkomiteens innstilling 2025

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag har følgende innstilling til generalforsamlingen 2025.

Som styremedlemmer for 2 år innstilles:

- Elisabeth Sørbø Haug Jess Carlsens gate 8
- Gudrun Jære Hoel Møllergata 48

Som varamedlemmer innstilles:

- Christine Håland De Soto Jess Carlsens gate 2
- Ingvar Andresen Jess Carlsens gate 8

Som delegerte til generalforsamlingen i OBOS innstilles:

- Peder Kristoffer Alvenes (delegert) Jess Carlsens gate 6
- Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen (vara) Jess Carlsens gate 8

Som medlemmer i valgkomiteen for 1 år innstilles:

- Kathrine Wiberg Jess Carlsens gate 4
- Torunn Moe Riiser Jess Carlsens gate 6
- Odd Harald Eidsmo Barder Jess Carlsens gate 4

Med hilsen valgkomiteen

Kathrine Wiberg	Jess Carlsens gate 4
Torunn Moe Riiser	Jess Carlsens gate 6
Odd Harald Eidsmo Barder	Jess Carlsens gate 4



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 23.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 621 Selskapsnavn: JESS CARLSEN BORETTSLAG

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>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marie Bringsvor og Alexander Idriss Moufadil 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. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 156 000.

- For
 Mot

Sak 6 Gjør garasjesameiet mer demokratisk!

Styret for Jess Carlsen borettslag og Fredensborg sameie 2 (et selskap som hovedsakelig eies av Jess Carlsen borettslag) skal på årsmøtet til Fredensborg Garasjesameie støtte ethvert forslag som bidrar til mer demokratisering av garasjevedtektene.

- For
 Mot

Sak 7 Reduksjon av felleskostnader

Styret utreder muligheter for å redusere felleskostnader og melder tilbake til eiere med konkrete forslag innen to måneder.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Elisabeth Sørbø Haug
 Gudrun Jære Hoel

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Christine Håland De Soto
 Ingvar Andresen



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Peder Kristoffer Alvenes

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

Sak 10 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 3 skal velges)

Kathrine Wiberg

Odd Harald Eidsmo Barder

Torunn Moe Riiser



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.