



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 067 036
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS JENS BJELKESGATE 62
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 519 222	1 418 795
Sum inntekter		1 519 222	1 418 795
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		4 875 406	763 578
Sum kostnader		4 943 866	829 638
Driftsresultat		-3 424 644	589 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 518	3 328
Sum finansinntekter		1 518	3 328
Annen finanskostnad		210 706	167 615
Sum finanskostnader		210 706	167 615
Netto finans		-209 188	-164 287
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 633 832	424 870
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 633 832	424 870
Årsresultat		-3 633 832	424 870
Totalresultat		-3 633 832	424 870
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 633 832	424 870
Sum overføringer og disponeringer		-3 633 832	424 870



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 314 000	1 314 000
Sum varige driftsmidler		1 314 000	1 314 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 314 000	1 314 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		158 484	50 509
Sum fordringer		158 484	50 509
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 913	837 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 913	837 366
Sum omløpsmidler		439 398	887 875
SUM EIENDELER		1 753 398	2 201 875

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		158 400	158 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		158 400	158 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 787 419	3 153 587
Sum opptjent egenkapital		-6 787 419	-3 153 587
Sum egenkapital		-6 629 019	-2 995 187
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 252 743	5 162 479
Øvrig langsiktig gjeld		1 200	1 200
Sum annen langsiktig gjeld		8 253 943	5 163 679
Sum langsiktig gjeld		8 253 943	5 163 679
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 289	790
Leverandørgjeld		117 064	17 694
Annen kortsiktig gjeld		10 121	14 898
Sum kortsiktig gjeld		128 474	33 383
Sum gjeld		8 382 417	5 197 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 753 398	2 201 875



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 528554

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 067 036
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS JENS BJELKEGATE 62
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 931 067 036
AS JENS BJELKESGATE 62

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 519 222	1 418 795
Sum inntekter		1 519 222	1 418 795
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		4 875 406	763 578
Sum kostnader		4 943 866	829 638
Driftsresultat		-3 424 644	589 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 518	3 328
Sum finansinntekter		1 518	3 328
Annen finanskostnad		210 706	167 615
Sum finanskostnader		210 706	167 615
Netto finans		-209 188	-164 287
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 633 832	424 870
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 633 832	424 870
Årsresultat		-3 633 832	424 870
Totalresultat		-3 633 832	424 870
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 633 832	424 870
Sum overføringer og disponeringer		-3 633 832	424 870



Organisasjonsnr: 931 067 036
AS JENS BJELKESGATE 62

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 314 000	1 314 000
Sum varige driftsmidler		1 314 000	1 314 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 314 000	1 314 000
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		158 484	50 509
Sum fordringer		158 484	50 509

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 913	837 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 913	837 366

Sum omløpsmidler		439 398	887 875
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 753 398	2 201 875
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		158 400	158 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		158 400	158 400

Opptjent egenkapital



Udekket tap	6 787 419	3 153 587
Sum opptjent egenkapital	-6 787 419	-3 153 587
Sum egenkapital	-6 629 019	-2 995 187
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 252 743	5 162 479
Øvrig langsiktig gjeld	1 200	1 200
Sum annen langsiktig gjeld	8 253 943	5 163 679
Sum langsiktig gjeld	8 253 943	5 163 679
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 289	790
Leverandørgjeld	117 064	17 694
Annen kortsiktig gjeld	10 121	14 898
Sum kortsiktig gjeld	128 474	33 383
Sum gjeld	8 382 417	5 197 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 753 398	2 201 875



Organisasjonsnr: 931 067 036
AS JENS BJELKESGATE 62

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære			



Note
3

Lønn og ytelser

Note
3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

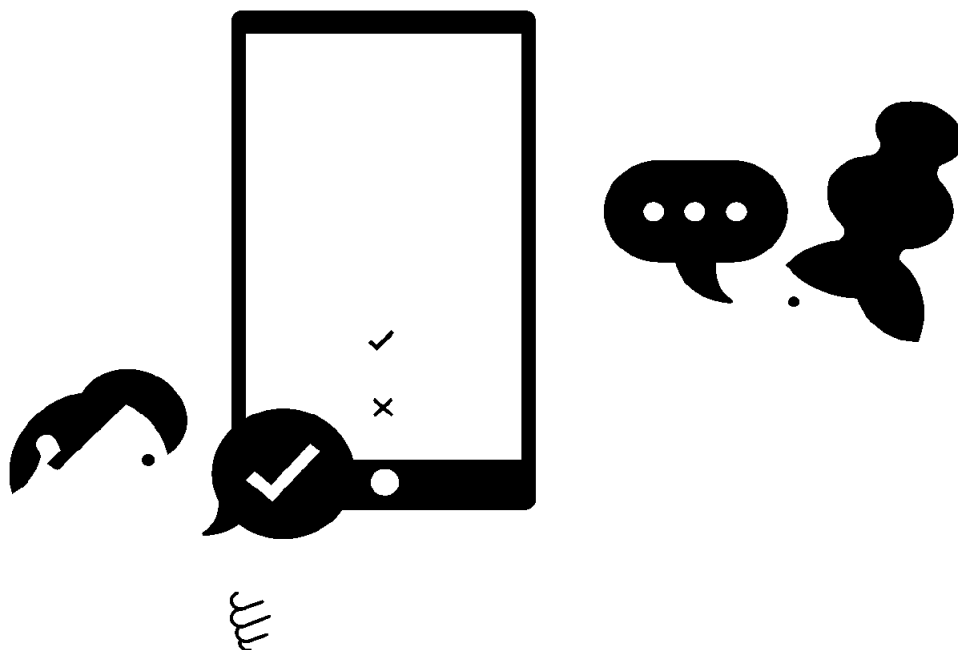
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2022

AS Jens Bjelkesgate 62

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2022

Selskapsnummer: 7150





Velkommen til generalforsamling i AS Jens Bjelkesgate 62

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. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7150>

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 generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Spesifisert faktura fellesutgifter
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Jens Bjelkesgate 62



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hanne Ailin Kvisle er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7150 AS Jens Bjelkes gate - Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 5

Spesifisert faktura fellesutgifter

Forslag fremmet av:

Tord Litleskare

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Vi kunne gjerne tenkt oss en spesifisert faktura for fellesutgifter. Dette fordi vi egentlig har krav på å få dekket Internett av arbeidsgiver (og vil tro det er en situasjon som gjelder flere), men da trenger vi å vise til spesifisert faktura. Finner kun beløp og kid-nummer på Vibbo.

Styrets innstilling

Det er allerede spesifisert «fiber» som beskriver kostnaden for internett. Øvrige felleskostnader dekkes etter brøk. Det blir mye ekstraarbeid og ekstrakostnader med fordeling av ytterligere felleskostnader og anbefales ikke.

Forslag til vedtak

Styret skaffer spesifisert faktura eller legger til rette for at de som trenger det, kan få det.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Augusta Sophie Grønli
- Karianne Haldorsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Winther Solemslie



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stine Solvoll Navarsete	Jens Bjelkes Gate 62 B
Styremedlem	Augusta Sophie Grønli	Jens Bjelkes Gate 62 C
Styremedlem	Karianne Haldorsen	Jens Bjelkes Gate 62 A
Varamedlem	Henrik Winther Solemslie	Jens Bjelkes Gate 62 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om AS Jens Bjelkesgate 62

Aksjeselskapet består av 34 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Jens Bjelkes Gate 62 A-C
Tore Hals Mejdellsvei 15

Gårds- og bruksnummer:
231 214

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

AS Jens Bjelkesgate 62 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styremøter: 14. januar, 19. januar, 4. februar, 18. februar, 8.mars, 15.mars, 7.april, 22.april, 4.mai, 25.mai, 10.juni, 26. august, 4. oktober, 18. oktober og 16. desember

Dugnader: I 2021 gjennomførte vi to dugnader. På våren gjennomførte vi en fleksibel dugnad med frist 8.mars i forkant av fasadearbeidet. Her fordelte vi oppgaver og beboerne meldte seg i felles gruppe på Facebook. Vi gjennomførte også en fellesdugnad 5. oktober for å klargjøre blokka for vinteren.

Søppel/renovasjon. Styret opplever fremdeles et problem med at forbipasserende legger igjen søppel ved våre søppeldunker, spesielt i tomrommet som er mellom to av søppeldunkene. Styret har ved flere anledninger måtte rydde dette selv eller fått hjelp av vaktmester ved større gjenstander. Styret ønsker nå å se på muligheten for å få fjernet røret i bakken slik at dunkene kan flyttes nærmere hverandre.

Oppgradering av Jens bjelkes gate og parkeringsplass: Styret har hatt flere møter med entreprenørene som er ansvarlige for oppgraderingen av Jens bjelkes gate for å gi våre innspill. Vi har også hatt møter med styret i Jens bjelkes gate 64 for bedre løsning av parkeringsplass og har avtalt å markere opp p-plassene sammen i vår.

Lekkasje i kjeller: Styret har fortsatt arbeidet med å følge opp det gjentakende problemet med vannlekkasje i kjelleren ved store nedbørsmengder. Styret er i en dialog med Oslo kommune og har fått tildelt en saksbehandler, men opplever dessverre dialogen som tungvint og vanskelig. Styret jobber videre med dette og håper på avklaring i løpet av 2022.

Oppussing av fasade, installasjon av nye vinduer og bruksbalkong: I 2017 ble det foreslått å sjekke ut mulighetene for balkongutbygging i Jens Bjelkes gate 62, dette ble fremmet i en generalforsamling og fikk klart flertall. Styret arbeidet videre og etter ulike søknadsprosesser fikk borettslaget endelig tillatelse til å utvide de 3 eksisterende brannbalkongene ut mot Borggata i oppgang B/C (utbygging av balkonger i 2. etg, samt balkonger på A siden av bygget hadde tidligere blitt avslått). Disse kunne utvides til 1,2 m dybde med nye vinduer samt balkongdør. Dette måtte søkes om på nytt og styret besluttet å avvente søknad, da borettslaget likevel skulle i gang med et større rehabiliteringsprosjekt i forbindelse med utskiftning av vinduer.

Da nytt styre overtok i 2020 så styret det som nødvendig å rehabilitere brannbalkongene og fasaden i bakgården, da styret hadde blitt gjort oppmerksomme på at det hadde løsnet masser fra fasaden. Det var derfor nødvendig å handle rask for å ivareta sikkerheten til beboere. Styret ble i samråd med rådgiver i OBOS enige om å utføre et større restaureringsprosjekt. Følgende sto på listen:

- Restaurere fasade og brannbalkong i bakgården
- Restaurering taket på hjørnebalkongene
- Utskiftning av alle vinduer
- Utskiftning av vindu på byggets takterrasse
- Omgjøring av brannbalkonger til bruksbalkonger på B/C siden av bygget
- Utskiftning / rens av alle takrenner
- Montering av nye duepigger



Styret innhentet seks ulike anbud og hadde hver enkelt på befaring i perioden september – desember 2020. Styret sammenliknet tilbudene og valgte Oslo Murmesterbedrift AS (OMMB) da disse utpekte seg som de mest seriøse, hadde erfaring fra et tilsvarende prosjekt i Trondheimsveien og var meget konkurransedyktige på pris (prosjektleder var Anders Røren).

Beboerne av aksjeleilighetene 304, 305, 404, 405, 504 og 505 sto for finansiering av utvidelse av brannbalkong til bruksbalkong. Kostnadene på bruksbalkongene ble estimert til ca. 110 000,- per aksjeleilighet.

OMMB sto for søknaden til PBE, og søknaden ble endelig godkjent i mars 2021.

Prosesen pågikk mellom mars og ble ferdigstilt i starten av juli 2021. Beboerne av aksjeleilighetene 304, 305, 404, 405, 504 og 505 betalte i overkant av 70 000,- per bruksbalkong. Det ble samtidig besluttet en økning i felleskostnader på 5% fra 01.07.2021 som følge av renoveringsprosjektet.

Diverse: Styret har også fulgt opp diverse henvendelser fra beboere, naboklager, hatt kontakt med vaktmester, stått daglig vedlikehold og diverse forefallende arbeid. Vi har også fulgt opp Jens Bjelkes gate 62 økonomi.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 519 222.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 943 866.

Dette er kr 195 834 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 633 832 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 185 526.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 190 000 til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 5% økning fra faktisk energikostnader for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 budsjettert til kr 95 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Jens Bjelkesgate 62.

Lån

AS Jens Bjelkesgate 62 har to lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 11 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Jens Bjelkesgate 62

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Jens Bjelkesgate 62.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1OY7I-HE60P-LIO2A-FE8IZ-JIMPML-26J0



AS JENS BJELKESGATE 62
ORG.NR. 931 067 036, KUNDENR. 7150

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 519 222	1 418 716	1 539 000	1 561 000
Andre inntekter		0	79	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 519 222	1 418 795	1 539 000	1 561 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 179	-6 595	-9 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-91 350	-88 820	-91 500	-93 600
Konsulenthonorar	6	-3 144	-1 159	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-4 199 356	-167 751	-4 406 000	-190 000
Forsikringer		-89 867	-85 422	-90 500	-95 300
Kommunale avgifter	8	-139 974	-139 464	-141 200	-144 404
Energi/fyring		-136 311	-81 022	-115 000	-143 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 342	-83 121	-85 000	-86 500
Andre driftskostnader	9	-123 883	-110 225	-128 000	-132 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 943 866	-829 638	-5 139 700	-966 804
DRIFTSRESULTAT		-3 424 644	589 157	-3 600 700	594 196
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 518	3 328	0	0
Finanskostnader	11	-210 706	-167 615	-235 000	-232 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-209 188	-164 287	-235 000	-232 000
ÅRSRESULTAT		-3 633 832	424 870	-3 835 700	362 196
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	424 870		
Udekket tap		-3 633 832	0		



AS JENS BJELKESGATE 62
ORG.NR. 931 067 036, KUNDENR. 7150
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 074 000	1 074 000
Tomt		240 000	240 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 314 000	1 314 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 371	6 418
Forskuddsbetalte kostnader		149 113	44 091
Driftskonto OBOS-banken		233 961	241 207
Sparekonto OBOS-banken		46 952	596 159
SUM OMLØPSMIDLER		439 398	887 875
SUM EIENDELER		1 753 398	2 201 875
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	158 400	158 400
Udekket tap	14	-6 787 419	-3 153 587
SUM EGENKAPITAL		-6 629 019	-2 995 187
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 252 743	5 162 479
Annen langsiktig gjeld	16	1 200	1 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 253 943	5 163 679
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 121	6 989
Leverandørgjeld		117 064	17 694
Påløpte renter		1 289	790
Annen kortsiktig gjeld		0	7 909
SUM KORTSIKTIG GJELD		128 474	33 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 753 398	2 201 875
Pantstillelse	17	9 500 000	12 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2022, Styret i AS Jens Bjelkesgate 62

Stine Solvoll Navarsete

Augusta Sophie Grønli

Karianne Haldorsen

Vedlegg 1

13 av 22

7150 AS Jens Bjelkes gate - Årsrapport.pdf

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 389 198
Fiber	85 272
Seksjonert lokale	33 552
Parkering	23 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 531 222

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 519 222

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 165, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 179.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 144

SUM KONSULENTHONORAR -3 144

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Murmesterbedrift AS -4 201 342

Viderefakturert 433 752

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 767 590

Drift/vedlikehold bygninger -334 338

Drift/vedlikehold VVS -35 275

Drift/vedlikehold elektro -9 820

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -29 488

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -19 365

Kostnader dugnader -3 481

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 199 356

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -82 396

Feieavgift -214

Renovasjonsavgift -57 364

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -139 974

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -4 584

Vaktmestertjenester -57 105

Renhold ved firmaer -54 938

Andre fremmede tjenester -107

Trykksaker -464

Andre kostnader tillitsvalgte -2 165



Andre kontorkostnader	-590
Porto	-818
Bank- og kortgebyr	-2 931
Velferdskostnader	-181
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 883

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	793
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	725
SUM FINANSINNTEKTER	1 518

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-138 386
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 320
SUM FINANSKOSTNADER	-210 706

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1942	1 074 000
SUM BYGNINGER	1 074 000

Tomten ble kjøpt i 1942.

Gnr.231/bnr.214

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

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 158 400 fordelt på 1584 aksjer à kr 100.

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

NOTE: 14**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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2015 -6 300 000

Nedbetalt tidligere 1 137 521

Nedbetalt i år 237 649

-4 924 830

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021 -3 400 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 72 087

-3 327 913

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -8 252 743**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum -1 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 200**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 8 252 743

TOTALT 8 252 743

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 1 074 000

Tomt 240 000

TOTALT 1 314 000



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post jensbjelkesgate62@styrommet.no

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

AS Jens Bjelkesgate 62 har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS.

Parkering

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

Forsikring

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 3.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.22

Selskapsnummer: 7150 **Selskapsnavn:** AS Jens Bjelkesgate 62

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Hanne Ailin Kvisle er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

- For
 Mot

Sak 5 Spesifisert faktura fellesutgifter

Styret skaffer spesifisert faktura eller legger til rette for at de som trenger det, kan få det.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Augusta Sophie Grønli
 Karianne Haldorsen

Varamedlem (1 skal velges)

- Henrik Winther Solemslie

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.