



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		858 000	857 572
Sum inntekter		858 000	857 572
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		682 225	544 551
Sum kostnader		739 275	601 601
Driftsresultat		118 725	255 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 370	128
Sum finansinntekter		11 370	128
Annen finanskostnad		41 710	54 318
Sum finanskostnader		41 710	54 318
Netto finans		-30 340	-54 190
Ordinært resultat før skattekostnad		88 385	201 781
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 385	201 781
Årsresultat		88 385	201 781
Totalresultat		88 385	201 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 385	201 781
Sum overføringer og disponeringer		88 385	201 781



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		4 556 178	4 556 178
Sum varige driftsmidler		4 556 178	4 556 178
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 556 178	4 556 178
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			1 421
Sum fordringer		0	1 421
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		287 334	369 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 334	369 916
Sum omløpsmidler		287 334	371 337
SUM EIENDELER		4 843 512	4 927 515

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 241 227	1 152 842
Sum opptjent egenkapital		1 241 227	1 152 842
Sum egenkapital		1 243 027	1 154 642
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 073 159	2 248 997
Øvrig langsiktig gjeld		1 481 400	1 481 400
Sum annen langsiktig gjeld		3 554 559	3 730 397
Sum langsiktig gjeld		3 554 559	3 730 397
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 353	27 312
Leverandørgjeld		18 521	15 164
Annen kortsiktig gjeld		52	
Sum kortsiktig gjeld		45 926	42 475
Sum gjeld		3 600 485	3 772 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 843 512	4 927 515



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458359

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 961 074 045
BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		858 000	857 572
Sum inntekter		858 000	857 572
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		682 225	544 551
Sum kostnader		739 275	601 601
Driftsresultat		118 725	255 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 370	128
Sum finansinntekter		11 370	128
Annen finanskostnad		41 710	54 318
Sum finanskostnader		41 710	54 318
Netto finans		-30 340	-54 190
Ordinært resultat før skattekostnad		88 385	201 781
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 385	201 781
Årsresultat		88 385	201 781
Totalresultat		88 385	201 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 385	201 781
Sum overføringer og disponeringer		88 385	201 781



Organisasjonsnr: 961 074 045
BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14

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

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

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

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			1 421
Sum fordringer		0	1 421

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		287 334	369 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		287 334	369 916

Sum omløpsmidler		287 334	371 337
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 843 512	4 927 515
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 241 227	1 152 842



Sum opptjent egenkapital	1 241 227	1 152 842
Sum egenkapital	1 243 027	1 154 642
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 073 159	2 248 997
Øvrig langsiktig gjeld	1 481 400	1 481 400
Sum annen langsiktig gjeld	3 554 559	3 730 397
Sum langsiktig gjeld	3 554 559	3 730 397
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	27 353	27 312
Leverandørgjeld	18 521	15 164
Annen kortsiktig gjeld	52	
Sum kortsiktig gjeld	45 926	42 475
Sum gjeld	3 600 485	3 772 872
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 843 512	4 927 515



Organisasjonsnr: 961 074 045
BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Jens Bjelkesgt. 14 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 11. juni 2022

Selskapsnummer: 5126





Velkommen til årsmøte i Jens Bjelkesgt. 14 B/L

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 18:00 og lukker 11. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5126>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Jens Bjelkesgt. 14 B/L



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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Bernard Findley velges.

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5126 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Bernard Findley



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om Jens Bjelkesgt. 14 B/L

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

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

Jens Bjelkes Gate 14

Gårds- og bruksnummer:
229 57

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Jens Bjelkesgt. 14 B/L har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

- Vi har gjennomført service på alle brannslukkerne og opprettet avtale om videre årlige kontroller. Avtalen innebærer også påminnelse om utskiftning av alle håndslukkere om 5 år. Disse avtalene har vi opprettet da kontrollene har blitt glemt av tidligere borettslagstyre, og vi ønsker nå å sikre at dette ikke blir glemt i fremtiden ved fremtidige skriftlige av styremedlemmer.
- Vi har hatt kontroll av elotec anlegget (brannvarsleranlegg) og opprettet avtale om årlige kontroller – da dette er lovpålagt.
- Det har blitt utført bytte av alarmsentral fra Toma over til Avarn. Vektore fra Avarn kommer på utrykning ved brannalarm, dersom ingen ringer og avbestiller dette. Styret blir også oppringt av avarn før en evt. utrykning. NB! Alarmsentralen er ikke direkte tilknyttet brannvesenet, så dersom det er brann må vi ringe 110.
- Det har blitt gjennomført utbedringer av setnings-skader på byggets frem- og bakside. Det er også blitt satt opp lasere for å måle om bygget fortsatt beveger seg. Dersom dette nå er stabilisert, vil det være hensiktsmessig å gå videre med utbedringer av skader i flisene/gulvet i trappeoppgangen i JB14B, som trolig har kommet som følge av setnings-skadene.
- Det har blitt utført en befaring av ventilasjon i en av oppgangene, for å undersøke om det går å utbedre ventilasjonen. Fra befaringen har vi mottatt generelle råd for å forbedre ventilasjonen, disse kan leses inne på Vibbo. Videre er det ikke noe anbefalinger som omhandler utbedringer av selve bygget, men internt i hver andelsleilighet. Vi ble frarådet installasjon av vifter på taket og i kjeller, da dette sannsynlig ville forringe ventilasjonen.
- Fra styrets gjennomgang og kontroll av utearealer og bygget ble følgende tiltak/problemer identifisert:
 - o Ønske om å fjerne sklien, da denne var ødelagt og barn kunne skade seg (meldt inn til kvartalstyret)
 - o Ønske om å bytte ut hengsler på huskene, da gummibeskyttelsen var slitt/borte (meldt inn til kvartalstyret)
 - o Behov for sikring av trappeoppganger, da gelenderet/håndløperen har store mellomrom (mer enn 10 cm). Her har vi ikke klart å lande en god løsning enda, men vi vurderer å få på plass plastnett, dersom det ikke er mulig å finne en mer varig løsning.
- Det er også blitt utarbeidet felles husordensregler og vedtekter på vegne av hele Gråbeinkvartalet, slik at alle gårdene i kvartalet har de samme reglene. Disse er lagt inn på Vibbo for en stund siden. Det har ikke kommet inn tilbakemeldinger eller kommentarer på disse, og de blir nå vedtatt etter årsmøtet, dersom ingen har protester.

Saker for året 2022/23:

- Undersøke behov for å bytte ut internettleverandør – vi vil gjerne snakke med dere som har hjemmekontor eller opplever at nettet er dårlig – eller har meninger om dette tema
- Kontroll av elektrisk anlegg: det er uklart når siste kontroll av det elektriske anlegget ble gjort, derfor er det hensiktsmessig å få en befaring og kontroll av anlegget.
- Sikring av trappeoppganger.
- Utbedring av skader i trappeoppgangen i JB14B



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 858 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 739 275.

Resultat

Årets resultat på kr 88 385 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 241 408 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 42 000 til normalt 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. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022, men det må regnes med at kostnadene vil bli høyere enn budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jens Bjelkesgt. 14 B/L.

Lån

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Jens Bjelkesgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Jens Bjelkesgate 14s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemiasgate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Jens Bjelkesgate 14

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 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 avgjøre 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 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>.

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		328 861	296 516	328 861	241 408
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		88 385	201 781	237 050	176 675
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-175 838	-169 436	-176 000	-178 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-87 453	32 345	61 050	-1 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		241 408	328 862	389 911	240 083
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		287 334	371 337		
Kortsiktig gjeld		-45 926	-42 475		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		241 408	328 862		

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

RESULTATREGNSKAP



	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	858 000	857 572	857 000	857 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		858 000	857 572	857 000	857 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 500	-3 750	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-46 950	-45 648	-47 500	-49 500
Konsulenthonorar	6	-7 787	-52 964	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-125 982	-36 331	-27 000	-42 000
Forsikringer		-98 019	-88 995	-91 000	-95 000
Kommunale avgifter	8	-159 037	-155 551	-154 900	-158 700
Kostnader sameie		-54 625	-37 313	-54 000	-79 075
Energi/fyring		-73 435	-32 707	-40 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-55 128	-49 812	-52 000	-54 000
Andre driftskostnader	9	-56 763	-41 482	-45 500	-43 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-739 275	-601 601	-577 950	-642 325
DRIFTSRESULTAT		118 725	255 971	279 050	214 675
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 370	128	0	0
Finanskostnader	11	-41 710	-54 318	-42 000	-38 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-30 340	-54 190	-42 000	-38 000
ÅRSRESULTAT		88 385	201 781	237 050	176 675
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		88 385	201 781		

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



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 156 178	3 156 178
Tomt		1 400 000	1 400 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 556 178	4 556 178
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 421
Driftskonto OBOS-banken		287 139	369 720
Sparekonto OBOS-banken		195	195
SUM OMLØPSMIDLER		287 334	371 337
SUM EIENDELER		4 843 512	4 927 515
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		1 241 227	1 152 842
SUM EGENKAPITAL		1 243 027	1 154 642
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 073 159	2 248 997
Borettsinnskudd	14	1 481 400	1 481 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 554 559	3 730 397
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52	0
Leverandørgjeld		18 521	15 164
Påløpte renter		807	1 106
Påløpte avdrag		26 546	26 206
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 926	42 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 843 512	4 927 515
Pantstillelse	15	5 161 400	5 161 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022

Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgate 14



Malin Charlotte Findley/s/

Stine Sønnevik Gilinsky/s/

Linn H. Thome/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	728 052
Balkongtillegg	119 448
Leie	9 468
Eiendomsskatt	1 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	858 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-7 066
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-721
SUM KONSULENTHONORAR	-7 787

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 870
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 404
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 708
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 982

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 032
Vann- og avløpsavgift	-82 703
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-71 454
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-159 037

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-3 403
Renhold ved firmaer	-27 420
Andre fremmede tjenester	-22 500
Trykksaker	-673
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-423
Bank- og kortgebyr	-2 294
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 763

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 318
SUM FINANSINNTEKTER	11 370

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 026
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 474
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 210
SUM FINANSKOSTNADER	-41 710

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.229/bnr.57

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-1 680 000
Nedbetalt tidligere	1 281 064
Nedbetalt i år	105 392
	-293 544

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2018	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	125 602
Nedbetalt i år	49 439
	-1 324 959

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-500 000
Nedbetalt tidligere	24 337
Nedbetalt i år	21 007
	-454 656

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 073 159****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-1 277 600
Økt 2016	-203 800



SUM BORETTSINNSKUDD	-1 481 400
----------------------------	-------------------

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 481 400
Pantelån	2 073 159
Påløpte avdrag	26 546
TOTALT	3 581 105

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

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



Annen informasjon om borettslaget

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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Kitty Vaktmesterservice om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89135183. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



Avtale om leveranse av elektrisk kraft OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Jens Bjelkesgt. 14 B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 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 8.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 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 protokollvitner</p> <p>Alexander Bernard Findley velges.</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 50 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Alexander Bernard Findley

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.