



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 873 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 014 900	1 049 774
Sum inntekter		1 014 900	1 049 774
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	34 230
Annen driftskostnad		1 493 254	586 727
Sum kostnader		1 538 894	620 957
Driftsresultat		-523 994	428 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 995	1 463
Sum finansinntekter		5 995	1 463
Annen finanskostnad		156 454	87 471
Sum finanskostnader		156 454	87 471
Netto finans		-150 459	-86 008
Resultat før skattekostnad		-674 453	342 809
Årsresultat		-674 453	342 809
Totalresultat		-674 453	342 809
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-674 453	342 809
Sum overføringer og disponeringer		-674 453	342 809



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 223 246	3 223 246
Sum varige driftsmidler		3 223 246	3 223 246
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		165 619	103 609
Sum finansielle anleggsmidler		165 619	103 609
Sum anleggsmidler		3 388 865	3 326 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 916	46 542
Sum fordringer		50 916	46 542
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		312 676	427 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		312 676	427 919
Sum omløpsmidler		363 593	474 461
SUM EIENDELER		3 752 458	3 801 317

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		101 424	775 877
Sum opptjent egenkapital		101 424	775 877
Sum egenkapital		103 124	777 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 402 521	2 812 375
Øvrig langsiktig gjeld		189 205	189 205
Sum annen langsiktig gjeld		3 591 726	3 001 580
Sum langsiktig gjeld		3 591 726	3 001 580
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 908	669
Leverandørgjeld		22 050	11 529
Annen kortsiktig gjeld		10 650	9 962
Sum kortsiktig gjeld		57 608	22 160
Sum gjeld		3 649 334	3 023 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 752 458	3 801 317



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 645408

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 873 389
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Jarlegata 19
0656 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 953 873 389
JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 014 900	1 049 774
Sum inntekter		1 014 900	1 049 774
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	34 230
Annen driftskostnad		1 493 254	586 727
Sum kostnader		1 538 894	620 957
Driftsresultat		-523 994	428 817
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 995	1 463
Sum finansinntekter		5 995	1 463
Annen finanskostnad		156 454	87 471
Sum finanskostnader		156 454	87 471
Netto finans		-150 459	-86 008
Resultat før skattekostnad		-674 453	342 809
Årsresultat		-674 453	342 809
Totalresultat		-674 453	342 809
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-674 453	342 809
Sum overføringer og disponeringer		-674 453	342 809



Organisasjonsnr: 953 873 389
JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 223 246	3 223 246
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		165 619	103 609
Sum anleggsmidler		3 388 865	3 326 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		50 916	46 542
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		312 676	427 919
Sum omløpsmidler		312 676	427 919
Sum omløpsmidler		363 593	474 461
SUM EIENDELER		3 752 458	3 801 317
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	101 424	775 877
Sum opptjent egenkapital	101 424	775 877
Sum egenkapital	103 124	777 577
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 402 521	2 812 375
Øvrig langsiktig gjeld	189 205	189 205
Sum annen langsiktig gjeld	3 591 726	3 001 580
Sum langsiktig gjeld	3 591 726	3 001 580
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 908	669
Leverandørgjeld	22 050	11 529
Annen kortsiktig gjeld	10 650	9 962
Sum kortsiktig gjeld	57 608	22 160
Sum gjeld	3 649 334	3 023 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 752 458	3 801 317



Organisasjonsnr: 953 873 389
JARLEGATEN 19 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 2024

6073 Jarlegaten 19 Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Jarlegaten 19 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 13.06.2024 kl. 18:00 i Bakgården i Jarlegata 19.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jarlegaten 19 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Jarlegaten 19 Borettslag
avholdes 13.06.2024 kl. 18:00 i bakgården.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

4. VALG AV TILLITSVALGTE OG GODTGJØRELSER FOR STYRET

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 13.06.2024
Styret i Jarlegaten 19 Borettslag

Aleksander Mc Lisky Sandvik Morten Aschim Mailen Mæhle

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aleksander Mc Lisky Sandvik	Jarlegata 19 A
Styremedlem	Morten Aschim	Jarlegt 19 B
Styremedlem	Mailen Mæhle	Jarlegata 19 B
Varamedlem	Kristiane Garelick	Jarlegata 19 B
Varamedlem	Jarle Sløtte Nilssen	Jarlegata 19 A

Kontaktinformasjon

For henvendelser send mail til jarlegt19@styrerommet.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.

Generelle opplysninger om Jarlegaten 19 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Jarlegaten 19 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953873389, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 217

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Prosjekter i perioden

Antall styremøter

Det har blitt avholdt 5 styremøter samt 1 ekstraordinær generalforsamling i perioden.

Arbeid med drenering og innvendige arbeider

Et av de store prosjektene som har vært på agendaen de senere årene er drenering ut mot Klosterenga park. Kjelleren i Jarlegata 19 har over lengre tid vært plaget av fuktproblematikk og det har vært viktig for borettslaget å utføre tiltak for å forbedre dette.

Sommeren/høsten 2023 engasjerte styret Prosjekt Planung AS (Pro Plan) til å prosjektere ny drenering og for å følge opp arbeidene med drenering og innvendige arbeid i kjeller. Dette ble gjort i koordinasjon med Klostergata 6 som benyttet samme firma og entreprenør (Jamtveit Entreprenør) for tilsvarende arbeider. Det har vært avklaringer med både Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten slik at løsningen er omforent med deres pågående arbeider med Klosterenga. I tillegg har Klostergata 6 fornyet sin drenering og fått en tilsvarende drengsløsning som ikke belaster Jarlegata 19 som ligger «nedstrøms». Når Klostergata 6 blir «tørrere» vil også Jarlegata 19 ha mindre vann i grunnen og på overflaten. Takvann og regnvann på overflaten er ført til terreng hvor det kan fordrøyes. Videre er det fall på terrenget bort fra huset.

Drenering er fornyet og lagt om slik at drengsvannet er koblet til overvannledningen fra fordrøyningskummen i bakgården, Takvannet er ført til terreng og fordrøyd på egen eiendom. Det er fall bort fra huset og ledet til permeable overflater. Dreneringen er tilpasset byggets fundamenter slik at setninger ikke skal forekomme pga. grunnvannssenkning.

Yttervegger i bakgården er også utbedret utvendig med utvendig drengsplate og at blomsterbed mot veggene er endret slik at våt jord dermed ikke ligger i direkte kontakt med veggen. Innvendige arbeider har bestått i å åpne alle ventiler og utbedre inneklimate generelt mhp. lufting, luftsirkulasjon og fuktsikring, og delvis brannsikring. Vaskerom har fått tett dør og alle ventiler er åpnet for maksimal lufting. Alle ventiler er påmontert gitter mot inntrengning av skadedyr. Ytterligere ble den ene veggen i portrommet utbedret, samt at det har vært overfladisk arbeid på murveggen enkelte steder.

Vårdugnad

Vi har organisert dugnad lørdag 4. mai. Det ble utført omfattende rydding i bakgården. Ryddet og vasket i gang, trapper og kjeller. I tillegg ble det bestilt en container for felles avfall.

Status på parkeringsplasser

Over en periode nå har Jarlegata 19 sammen med Klostergata 6 borettslag engasjert en advokat som fremmer vår sak i forbindelse med ekspropriasjonen av de 6

BESKYTTET

parkeringsplassene ut mot Klosterenga park. Som kjent mottok borettslagene Jarlegata 19 og Klostergata 6 avgjørelse fra Oslo tingrett avsagt 22. januar 2024. Borettslagene nådde ikke frem med sitt syn om at arealene kommunen har ervervet skulle verdsettes som parkeringsplasser, idet retten konkluderte med at disse ikke var lovlig etablert. Dermed ble erstatningen utmålt etter arealenes verdi som friareal og satt til kr 23 550 for Klostergata 6 og kr 15 450 for Jarlegata 19.

Etter vurdering fra vår advokat, som anså dommen som feil og at dette beror på en feiltolkning av reguleringsplanene og faktum i saken, (**se vedlegg**) så anbefalte de oss å ta saken videre til lagmannsretten for å prøve saken på nytt. For å avgjøre om å ta saken videre ble det kalt inn til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget 14.02.2024, for å stemme over om saken skulle ankes videre til Lagmannsretten. Utfallet av den ekstraordinære generalforsamlingen ble til at 8 stemte for og 2 stemte nei.

Foreløpig status er at dato for ankesak er satt til 8-9. oktober i Borgarting lagmannsrett.

Koordinert kontroll på brannvernutstyr

Utføres regelmessig av styret

Fremtidige prosjekter for Jarlegata 19

Per dags dato (13.06.2024) har borettslaget ingen saker til utbedring som er pålagt oss av kommunen tilsvarende tidligere arbeider (piperehabilitering, elektrisk arbeid etc.).

Generelt gjelder det som ble kommunisert i forrige generalforsamling at styret ser for seg en økning av felleskostnader etter hvert grunnet inflasjon og renteøkninger. Som det fremgår over så er våre kostnadsøkninger betydelige og styret har ansvar for å sikre at borettslaget har en sunn økonomisk drift, og dette medfører dessverre økt husleie. I tillegg så vet vi også at felleskostnader vil øke som en direkte følge av ulike helt nødvendige rehabiliteringsprosjekter i nær fremtid.

På generalforsamling 2023 ble det kommunisert at styret ønsket å se på ny fordelingsnøkkel for felleskostnader. Dette på grunn av at felleskostnadene hver leilighet betaler er basert på gammel fordelingsnøkkel der kostnader tilknyttet tidligere oppussingsutgifter inngår som grunnlag for fordelingsnøkkel. Styret rakk ikke å se på dette i løpet av året som gikk og ønsker å se nærmere på dette i kommende styreperiode.

Styret har identifisert følgende større prosjekter i tiden fremover

1. *Mur i Kjeller*
2. *Vinduer*
3. *Rør*

Langtidsplan for vedlikehold som ble utarbeidet i forbindelse med generalforsamling 2021 er fortsatt gjeldende. Verdt å nevne er at borettslaget hadde store kostnader i 2021 grunnet rehabilitering av pipeløp (766') og i 2023 ifm. drenering/portrom (856').



Økonomi på lang sikt (iht. plan utarbeidet i 2021):

År	Hva	Ca. pris	Kommentar
2023-2024	Mur i kjeller	425,000 kr	
2025?	Fasade	1,750,000 kr	
2025?	Vinduer	2,500,000 kr	Jarle har gjort undersøkelser vedr. off. støtte. Undersøkelsene tyder på at 30% støtte kan være oppnåelig, men styret kan ikke forskuttere dette.
2026?	Rør	800,000 kr	Vurdert til 5-10 års levetid i 2021. Anslag 800' for ny vanntrasé.
	Omtrentlig inntjening per år uten vedlikehold	250,000 kr	
	Sum ikke belånt/betalt:	5,225,000 kr	

Per 1 MNOK er totalkostnaden ca 1 320' (25 år, 2,2%). Terminbeløp ca 4400 kr. Per enhet: 59' økt lån (78' økt skyldig beløp), 260 kr økte fellesutgifter per måned. iii. 2,5 MNOK over 25 år, 2,2% rente gir termingebyr på ca 10 900 kr. Totalkostnad er ca 3 270'. Delt på 17 gir det økning i lån på omkring 148' (193' kr totalt skyldig beløp) og 650 kr i økte fellesutgifter per enhet per måned.

Forrige avsnitt er estimater fra 2021 og reflekterer således ikke dagens situasjon, med økte renter og påløpt inflasjon, men kan likevel gi en viss indikasjon over kostnadeffekter (dog med store forbehold).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Borettslaget har ikke utarbeidet detaljerte budsjetter på flere år, men det er lagt til grunn en generell kostnadsglidning. Borettslaget har vært i stand til å håndtere dette løpende, blant annet ved økning av lån innvilget for rehabilitering i 2021, men, som tidligere nevnt, det er styrets oppfatning at disponible midler på våre bankkonti ikke er tilstrekkelige mtp. fremtidig rehabilitering og generelle kostnadsøkninger. Erfaring viser at akutte behov for tiltak kan dukke opp brått, ref. bl.a. krav fra offentlige myndigheter (se avsnitt vedr. fremtidige prosjekter), og ofte koste mer enn forventet. Dette tilsier at borettslaget bør ha en solid finansiell «buffer» for å takle uforutsette utgifter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Det er ikke utarbeidet et budsjett for 2024. Se kommentarer under «Vesentlige avvik», samt generelle betraktninger nedenfor.

Større vedlikehold

Det forventes ikke vesentlige vedlikeholdskostnader med effekt i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Etter at «bryggeriet» i kjeller ble fjernet for et par år siden så har ikke energikostnader vært en vesentlig post for vårt borettslag. Uten strømstøtte så hadde rimeligvis effekten av høyere energikostnader vært av større betydning, men generelt så består energikostnader i oppvarming av leiligheter, som dekkes av hver enkelt boenhet.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jarlegaten 19 Borettslag.

Lån

Jarlegaten 19 Borettslag har 2 lån hos OBOS Boligkreditt AS (se note 14). Lån knyttet til rehabilitering ble mer enn doblet sent i høst, og det isolert sett vil dette medføre en vesentlig høyere kostnad på dette lånet i 2024. I tillegg vil gjentatte renteøkninger i 2023 først gi seg fullt utslag i 2024. Kostnad i 2023 gir derfor et lite tilfredstillende anslag for hva denne kostnad vil være i inneværende år. Styret viser ellers til våre betraktninger vedrørende behov for økning av husleie.

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. Styret forventer at felleskostnader for 2024 vil bli økt, men at full effekt av dette (annualisert) først vil gjøre seg gjeldende i 2025.



JARLEGATEN 19 BORETTSLAG ORG.NR. 953 873 389, KUNDENR. 6073

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		452 301	244 438	452 301	305 985
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-674 453	342 809	0	0
Økning lån		676 875			
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-86 729	-100 500	0	-91 000
Innsk. øremerk. bankkto		-62 010	-116 446	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	82 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-146 317	207 863	0	-91 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		305 984	452 301	452 301	214 985
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		363 593	474 461		
Kortsiktig gjeld		-57 608	-22 160		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		305 985	452 301		

BESKYTTET



JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
ORG.NR. 953 873 389, KUNDENR. 6073

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	990 100	967 774	0	0
Andre inntekter	3	24 800	82 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 014 900	1 049 774	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 230	0	0
Styrehonorar	5	-40 000	-30 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 537	-6 614	0	0
Regnskapsførerhonorar		-34 991	-33 645	0	0
Konsulenthonorar	7	-72 936	-1 350	0	0
Drift og vedlikehold	8	-864 082	-128 058	0	0
Forsikringer		-143 978	-134 170	0	0
Festeavgift		-34 798	-34 798	0	0
Kommunale avgifter	9	-149 677	-126 646	0	0
Energi/fyring		-15 364	-15 765	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-63 746	-51 265	0	0
Andre driftskostnader	10	-102 146	-54 417	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 538 894	-620 957	0	0
DRIFTSRESULTAT		-523 994	428 817	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 995	1 463	0	0
Finanskostnader	12	-156 454	-87 471	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-150 459	-86 008	0	0
ÅRSRESULTAT		-674 453	342 809	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	342 809		
Fra opptjent egenkapital		-674 453	0		

BESKYTTET



JARLEGATEN 19 BORETTSLAG
ORG.NR. 953 873 389, KUNDENR. 6073

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 223 246	3 223 246
Øremerkede bankinnskudd	17	165 619	103 609
SUM ANLEGGSMIDLER		3 388 865	3 326 855
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	67
Forskuddsbetalte kostnader		50 916	46 475
Driftskonto OBOS-banken		312 676	427 919
SUM OMLØPSMIDLER		363 593	474 461
SUM EIENDELER		3 752 458	3 801 317
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		101 424	775 877
SUM EGENKAPITAL		103 124	777 577
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 402 521	2 812 375
Borettsinnskudd	15	189 205	189 205
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 591 726	3 001 580

BESKYTTET

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	10 650	9 962
Leverandørgjeld	22 050	11 529
Påløpte renter	17 902	669
Påløpte avdrag	7 006	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	57 608	22 160

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**3 752 458 3 801 317**

Pantstillelse	16	5 189 205	5 189 205
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Jarlegaten 19 Borettslag

Aleksander Mc Lisky Sandvik

Morten Aschim

Mailen Mæhle

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.

SKATTETREKSKONTO

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

BESKYTTET

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	836 124
Lån	46 036
Vedlikeholdsfond	40 800
Trappevask	37 740
Parkeringsleie	34 200
Leie av bod	6 000
Vaskeripenger	5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 006 300

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-10 200
Leie av bod	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	990 100

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd fra Oslo kommune	24 800
SUM ANDRE INNTEKTER	24 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 994, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 537.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 425
Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune	-1 200
Prosjekt Planung	-48 311
LavTOX AS	-9 500
Norsk Forening mot støy	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	-72 936

BESKYTTET

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

Drift/vedlikehold bygninger	-93 375
Drift/vedlikehold VVS	-702 053
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 146
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 850
Kostnader dugnader	-3 658
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-864 082

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 409
Vann- og avløpsavgift	-84 380
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-61 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-149 677

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 729
Driftsmateriell	-6 236
Renhold ved firmaer	-38 460
Andre fremmede tjenester	-41 424
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 994
Andre kontorkostnader	-300
Porto	-140
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 314
Velferdskostnader	-2 549
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 146

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 512
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 550
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-67
SUM FINANSINNTEKTER	5 995

BESKYTTET

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-106 343
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-50 111
SUM FINANSKOSTNADER	-156 454

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	167 000
Tilgang 1987 (rehabilitering)	3 056 246
SUM BYGNINGER	3 223 246

Gnr.233/bnr.217

Tomten er festet av Oslo Kommune i 40 år fra 06.11.1978.

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

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	432 612
Nedbetalt i år	63 738
	-2 003 650

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-768 575
Nedbetalt tidligere	23 588
Nedbetalt i år	22 991
Tilgang 2023	-676 875
	-1 398 871

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 402 521
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-178 075
Tilleggsinnskudd 2011	-11 130
SUM BORETTSINNSKUDD	-189 205

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	189 205
Pantelån	3 402 521
Påløpte avdrag	7 006
TOTALT	3 598 732

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

Bygninger	3 223 246
TOTALT	3 223 246

NOTE: 17**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

BESKYTTET



[INNKOMNE FORSLAG]

BESKYTTET



Valg av tillitsvalgte og godtgørelser for styret

(Fyll inn navn og Adresse etter avstemning)

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Styrehonorar:

Styrehonorar for borettslaget Jarlegata 19 er på kr 30 000 for styreleder, mens 2 styremedlemmer får kr 5 000 hver. I tillegg får styret inkludert varaer påspandert en middag ute som godtgjørelse for styrearbeid.

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring (35704) med polisenummer SP3303441. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i JARLEGATEN 19 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JARLEGATEN 19 BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap for 2023Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: EIVNDI-TGKEZ-ZUYG3-JZYZ-6MUHJ-GJXE



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-21 14:14:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EIVND1-TGKEZ-ZUYG3-J72YZ-6MUHJ-G3XYE

Dokumentet er signert digitalt, med [Penneo.com](https://penneo.com). Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>