



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 14.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 679 704	1 519 222
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 679 704</b>	<b>1 519 222</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 400	
Annen driftskostnad		1 128 510	4 875 406
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 203 370</b>	<b>4 943 866</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>476 334</b>	<b>-3 424 644</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 047	1 518
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 047</b>	<b>1 518</b>
Annen finanskostnad		305 729	210 706
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>305 729</b>	<b>210 706</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-304 682</b>	<b>-209 188</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>171 653</b>	<b>-3 633 832</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>171 653</b>	<b>-3 633 832</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>171 653</b>	<b>-3 633 832</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>171 653</b>	<b>-3 633 832</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		171 653	-3 633 832
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>171 653</b>	<b>-3 633 832</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 314 000	1 314 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 600	
Sum varige driftsmidler		1 339 600	1 314 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 339 600	1 314 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		75 416	158 484
Sum fordringer		75 416	158 484
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		121 959	280 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 959	280 913
Sum omløpsmidler		197 375	439 398
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 536 975</b>	<b>1 753 398</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		158 400	158 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>158 400</b>	<b>158 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 615 766	6 787 419
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 615 766</b>	<b>-6 787 419</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 457 366</b>	<b>-6 629 019</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 936 417	8 252 743
Øvrig langsiktig gjeld		1 200	1 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 937 617</b>	<b>8 253 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 937 617</b>	<b>8 253 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 218	1 289
Leverandørgjeld		39 310	117 064
Annen kortsiktig gjeld		15 196	10 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 724</b>	<b>128 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 994 341</b>	<b>8 382 417</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 536 975</b>	<b>1 753 398</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473945

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 14.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 931 067 036  
AS JENS BJELKESGATE 62

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 679 704	1 519 222
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 679 704</b>	<b>1 519 222</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 400	
Annen driftskostnad		1 128 510	4 875 406
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 203 370</b>	<b>4 943 866</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>476 334</b>	<b>-3 424 644</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 047	1 518
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 047</b>	<b>1 518</b>
Annen finanskostnad		305 729	210 706
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>305 729</b>	<b>210 706</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-304 682</b>	<b>-209 188</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>171 653</b>	<b>-3 633 832</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>171 653</b>	<b>-3 633 832</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>171 653</b>	<b>-3 633 832</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>171 653</b>	<b>-3 633 832</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		171 653	-3 633 832
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>171 653</b>	<b>-3 633 832</b>



Organisasjonsnr: 931 067 036  
AS JENS BJELKESGATE 62

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 314 000	1 314 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 600	
Sum varige driftsmidler		1 339 600	1 314 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 339 600	1 314 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		75 416	158 484
Sum fordringer		75 416	158 484
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		121 959	280 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 959	280 913
Sum omløpsmidler		197 375	439 398
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 536 975</b>	<b>1 753 398</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		158 400	158 400
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>158 400</b>	<b>158 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 615 766	6 787 419
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 615 766</b>	<b>-6 787 419</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 457 366</b>	<b>-6 629 019</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 936 417	8 252 743
Øvrig langsiktig gjeld	1 200	1 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 937 617</b>	<b>8 253 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 937 617</b>	<b>8 253 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 218	1 289
Leverandørgjeld	39 310	117 064
Annen kortsiktig gjeld	15 196	10 121
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>56 724</b>	<b>128 474</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 994 341</b>	<b>8 382 417</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 536 975</b>	<b>1 753 398</b>



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**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2023

AS Jens Bjelkesgate 62

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 14. mai 2023

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 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. 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 protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. 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 protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Martin Boldvik 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.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 7150 Årsrapport.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

Selskapet styre kan bestå av inntil 4 medlemmer. Styret velger selv sin leder.

1 år er det styreleder og varamedlem på valg.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sofie Jønsson
- Stine Solvoll Navarsete



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [jensbjelkesgate62@styrommet.no](mailto:jensbjelkesgate62@styrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2022

**Styremøter:** 28. januar, 27. mars, 26. april, 4. mai, 31. mai, 8. august, 3. oktober, 7. november, 17. november. I tillegg har styret en felles chat hvor vi holder jevnlig dialog om stort og smått som må ordnes i borettslaget.

**Dugnader:** I 2022 gjennomførte vi to dugnader. På våren gjennomførte vi en dugnad med fokus på vår-rengjøring og klargjøring av borettslaget til sommeren. Vi bærte opp møbler på takterrassen, ryddet i bakgården, kostet og ryddet utenfor blokka og vasket fellesarealer. På høsten gjennomførte vi en dugnad der vi også innviet den nye bakgården med pizza i etterkant av dugnaden. Det var hyggelig!

**Oppussing av bakgård:** I 2022 søkte vi om nabolagsmidler fra Oslo Kommune og fikk tilsagn til å pusse opp bakgården. Vi satte derfor i gang arbeidet og fikk både vasket ordentlig med trykkspyler, bord, montert sittegruppe og plattning, og hengt opp lyslender og blomster. Dette ga et fint løft til bakgården som vi håper vil gjøre den mer attraktiv for beboerne.

**Takterrassen:** Styret har kjøpt inn ny gassgrill, utemøbler og kunstige blomster til takterrassen. Vi håper dette vil gjøre det mer attraktivt for flere beboere å bruke takterrassen.

**Brann i søppelskur:** Styret opplever fremdeles et problem med at forbipasserende legger igjen søppel ved våre søppeldunker, spesielt i tomrommet som er mellom to av søppeldunkene. Vi har dessverre også opplevd to branner i og ved søppelskur på p-plassen. Styret har både anmeldt hendelsene og hatt tett dialog med politiet. Styret har også ved flere anledninger ryddet og plukket søppel som har blitt dumpet ved vårt søppelskur for å hindre flere branner.

**Kontakt med eiere av butikklokale:** Styret har hatt jevnlig kontakt med utleier av butikklokalet i 1.etasje i blokka. Vi har tidligere opplevd uønsket støy fra leietaker og har derfor ønsker om å være involvert i prosessen vedrørende nye leietagere.

**Diverse:** Styret har også fulgt opp diverse henvendelser fra beboere, naboklager, svart på henvendelser fra meglere vedrørende salg av leiligheter, hatt kontakt med vaktmester, dialog med naboblokk angående parkering og søppelskur på felles tomt, stått daglig vedlikehold og diverse forefallende arbeid. Vi har også fulgt opp Jens Bjelkes gate 62s økonomi. Vi har også i samarbeid med JB 64 malt opp markeringer på parkeringsplassen, dette skal vi gjenta på neste dugnad.

**Arbeid rundt uønskede fugler i nabolaget:** Styret har også booket fasadevask da vi har et problem med fugleskitt som skader malingen på blokka. Det har blitt noe bedre etter vi fikk montert duepigger, og vi skal derfor etter fasadevasken montere flere duepigger. Dette gjør styret selv.

På vegne av styret i Jens Bjelkes gate 62



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er **kr 118 704** høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak et bomiljøtilskudd kr 57 800 og 20% økte felleskostnader fra november 2022.

Driftskostnadene er **kr 236 566** høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader for fuglesikring og Tv-anlegg/bredbånd.

Finanskostnader er **kr 73 729** høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 140 651**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Jens Bjelkesgate 62.

### Lån

AS Jens Bjelkesgate 62 har 2 lån i OBOS Banken..

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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## 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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

#### 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 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 Morzart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennneo document key: NKSJVN-88TBC-CM03I-7QPKW-0MHFJ-WEIDE



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 605 666	1 519 222	1 561 000	1 854 000
Andre inntekter	3	74 038	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 679 704</b>	<b>1 519 222</b>	<b>1 561 000</b>	<b>1 854 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	14	-6 400	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 260	-6 179	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-94 000	-91 350	-93 600	-98 700
Konsulenthonorar	7	-2 310	-3 144	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-181 326	-4 199 356	-190 000	-121 000
Forsikringer		-94 305	-89 867	-95 300	-207 500
Kommunale avgifter	9	-146 375	-139 974	-144 404	-146 375
Energi/fyring		-142 517	-136 311	-143 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-268 812	-85 342	-86 500	-89 500
Andre driftskostnader	10	-189 605	-123 883	-132 500	-141 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 203 370</b>	<b>-4 943 866</b>	<b>-966 804</b>	<b>-1 094 220</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>476 334</b>	<b>-3 424 644</b>	<b>594 196</b>	<b>759 780</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 047	1 518	0	0
Finanskostnader	12	-305 729	-210 706	-232 000	-380 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-304 682</b>	<b>-209 188</b>	<b>-232 000</b>	<b>-380 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>171 653</b>	<b>-3 633 832</b>	<b>362 196</b>	<b>379 780</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 633 832		
Reduksjon udekket tap		171 653	0		



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 074 000	1 074 000
Tomt		240 000	240 000
Andre varige driftsmidler	14	25 600	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 339 600</b>	<b>1 314 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 596	9 371
Forskuddsbetalte kostnader		66 820	149 113
Driftskonto OBOS-banken		121 810	233 961
Sparekonto OBOS-banken		149	46 952
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>197 375</b>	<b>439 398</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 536 975</b>	<b>1 753 398</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	158 400	158 400
Udekket tap	16	-6 615 766	-6 787 419
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 457 366</b>	<b>-6 629 019</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 936 417	8 252 743
Annen langsiktig gjeld	18	1 200	1 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 937 617</b>	<b>8 253 943</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 196	10 121
Leverandørgjeld		39 310	117 064
Påløpte renter		2 218	1 289
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>56 724</b>	<b>128 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 536 975</b>	<b>1 753 398</b>
Pantstillelse	19	9 500 000	9 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2023 Styret i AS Jens Bjelkesgate 62

Stine Solvoll Navarsete/s/

Augusta Sophie Grønli/s/

Karianne Haldorsen/s/

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

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

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 470 526
Fiber	86 700
Seksjonert lokale	33 552
Parkering	19 200
Eiendomsskatt	488
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 610 466</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 605 666</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Refusjon skadeutlegg	16 238
Bomiljøtilskudd, Oslo kommune	57 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>74 038</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 2021/2022, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 010, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 260.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 310
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 310</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-26 693
Drift/vedlikehold VVS	-28 547
Drift/vedlikehold elektro	-19 200
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 450
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 035
Kostnader dugnader	-11 401
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-181 326</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-491
Vann- og avløpsavgift	-87 733
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-57 938
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-146 375</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-61 538
Driftsmateriell	-5 443
Vaktmestertjenester	-61 646
Renhold ved firmaer	-53 021
Andre fremmede tjenester	-2 927
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 010
Andre kontorkostnader	-160
Porto	-79
Bank- og kortgebyr	-2 873
Velferdskostnader	-908
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-189 605</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	149
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	702
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 047</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-181 525
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-124 139
Renter på leverandørgjeld	-65
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-305 729</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1942	1 074 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 074 000</b>

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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2022	32 000
Avskrevet i år	-6 400
	25 600
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>25 600</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-6 400</b>

**NOTE: 15****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: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2015	-6 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 375 170	
Nedbetalt i år	227 808	
		-4 697 022

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	72 087	
Nedbetalt i år	88 518	
		-3 239 395

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 936 417**

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum -1 200

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-1 200**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 936 417
<b>TOTALT</b>	<b>7 936 417</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:



Bygninger	1 074 000
Tomt	240 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 314 000</b>

## Annenn informasjon om aksjeselskapet

### 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](mailto: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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 11.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 14.05.23

**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><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Martin Boldvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></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 80 000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**styremedlem** (kun 2 skal velges)

Sofie Jønsson

Stine Solvoll Navarsete

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](http://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.