



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

### 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, 16.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		979 103	858 740
<b>Sum inntekter</b>		<b>979 103</b>	<b>858 740</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		667 302	627 350
<b>Sum kostnader</b>		<b>724 352</b>	<b>684 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>254 751</b>	<b>174 340</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 088	11 770
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 088</b>	<b>11 770</b>
Annen finanskostnad		95 759	59 531
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 759</b>	<b>59 531</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 670</b>	<b>-47 761</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>172 080</b>	<b>126 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>172 080</b>	<b>126 579</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>172 080</b>	<b>126 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 080	126 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>172 080</b>	<b>126 579</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		4 556 178	4 556 178
Sum varige driftsmidler		4 556 178	4 556 178
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 556 178	4 556 178
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 458	10 620
Andre fordringer			1 646
Sum fordringer		18 458	12 266
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 533	230 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 533	230 602
Sum omløpsmidler		261 991	242 868
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 818 169</b>	<b>4 799 046</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 539 886	1 367 806
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 539 886</b>	<b>1 367 806</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 541 686</b>	<b>1 369 606</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		1 773 831	1 928 714
Øvrig langsiktig gjeld		1 481 400	1 481 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 255 231</b>	<b>3 410 114</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 255 231</b>	<b>3 410 114</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 847	1 297
Leverandørgjeld		11 405	17 994
Annen kortsiktig gjeld			35
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 252</b>	<b>19 326</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 276 483</b>	<b>3 429 440</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 818 169</b>	<b>4 799 046</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551586

#### 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: 01.01.2023 - 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

#### 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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 961 074 045  
BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		979 103	858 740
<b>Sum inntekter</b>		<b>979 103</b>	<b>858 740</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		667 302	627 350
<b>Sum kostnader</b>		<b>724 352</b>	<b>684 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>254 751</b>	<b>174 340</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 088	11 770
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 088</b>	<b>11 770</b>
Annen finanskostnad		95 759	59 531
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 759</b>	<b>59 531</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 670</b>	<b>-47 761</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>172 080</b>	<b>126 579</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>172 080</b>	<b>126 579</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>172 080</b>	<b>126 579</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 080	126 579
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>172 080</b>	<b>126 579</b>



Organisasjonsnr: 961 074 045  
BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
Sum varige driftsmidler		4 556 178	4 556 178
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 556 178	4 556 178
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 458	10 620
Andre fordringer			1 646
Sum fordringer		18 458	12 266
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 533	230 602
Sum omløpsmidler		261 991	242 868
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 818 169</b>	<b>4 799 046</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 539 886	1 367 806
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 539 886</b>	<b>1 367 806</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 541 686</b>	<b>1 369 606</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 773 831	1 928 714
Øvrig langsiktig gjeld	1 481 400	1 481 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 255 231</b>	<b>3 410 114</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 255 231</b>	<b>3 410 114</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 847	1 297
Leverandørgjeld	11 405	17 994
Annen kortsiktig gjeld		35
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>21 252</b>	<b>19 326</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 276 483</b>	<b>3 429 440</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 818 169</b>	<b>4 799 046</b>



Organisasjonsnr: 961 074 045  
BORETTSLAGET JENS BJELKESGATE 14

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5126

Jens Bjelkesgt. 14 B/L



## 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 18. juni kl. 12:00 og lukker 21. juni kl. 12:00.

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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Jens Bjelkesgt. 14 B/L



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Rydland velges som digital møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ottar Brochs er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5126 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Rydland	Jens Bjelkes Gate 14 B
Styremedlem	Nermina Saric	Jens Bjelkes Gate 14 B
Styremedlem	Caroline Zwingelstein	Jens Bjelkes Gate 14 B

### Kontaktinformasjon

#### 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 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

Gårds- og bruksnummer:

229 57

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.

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 Miglena Todorova Borettslagets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Oppsummering av året som har gått:

Det forestående året har ikke borettslaget gjennomført større vedlikeholdsprosjekter. Det har vært utført kontroll av Elotec brannalarmsystem, samt befarings av oppsettet ellers i borettslaget. Alarmboks er koblet på 2G-nettet som legges ned i slutten av 2025, og det er derfor innhentet tilbud på ny avtale og sender.

Økonomi: Styret har etter anbefaling fra OBOS valgt å øke felleskostnadene med 10 % fra Januar. Styret kan øke eller senke felleskostnadene 2 ganger i året, juni eller januar - og dette kom som en midlertidig økning på toppen av en tidligere økning i Juni i fjor. Styret følger med på utviklingen mtp. renter/inflasjon - og vil så snart det er forsvarlig sikte på å senke disse igjen. Dette er en midlertidig løsning for å sikre økonomien til borettslaget. De av enhetene som betaler for balkongtillegg vil også kunne merke seg at det allerede i Oktober 2024 vil ha en reduksjon i felleskosntadene, da lånet på balkongene da vil være nedbetalt (dvs 700 kr).

Kostnader på byggarbeid er svært høye i dag, og dette er en trend som trolig vil holde seg ut året. Dermed kan det være fornuftig å vente med større prosjekter til dette har stabilisert seg noe.

Sikkerhet: Det har vært innbrudd i flere kjellerboder i Mai, og flere beboere har meldt om savnede gjenstander. Dette illustrerer hvor viktig det er med etterlevelse av regelverket rundt adgangsstyring og sikkerhet i form av låste dører.

Flere bebore opplevde at tilgangen på vann forsvant midlertidig da rør frosset i vinter. Borettslaget hadde tidligere en varmeovn som stod i kjeller på de verste kuldedagene, men denne ble dessverre stjålet. Det ble gått til innkjøp av en ny ovn som løste problemet.

Det ble også rapportert om istapper med jevn frekvens, noe som borettslaget i større grad må få fjernet effektivt fremover. Kvartalsstyret fikk en bot fra staten som følge av dette, noe vi så klart ser at ikke gjentar seg.

Fra kvartalstyret:

Det har blitt meldt at det er for lite tilgang på barnevognstativ, og det sees på muligheter for å anskaffe flere slike så alle beboere med behovet skal få muligheten.

Det er igangsatt prosjekt rundt grillplassen i bakgården, der det utforskes muligheter rundt å utvide denne og lage enten plattings eller sittegrupper med levegge for en mer holistisk løsning.

Det er ytret ønske om nye porter i mellom alle byggene, men det anslås å være både kostbart og krevende arbeid, noe som indikerer at dette ikke påstartes i 2024.

Det er inngått ny avtale med Defigo etter undersøkelse av alternative tilbydere på markedet. En helhetsvurdering viser at Defigo fortsatt er det beste alternativet, og i den forbindelse ble det installert nye bokser som angivelig ville utbedre en del av utfordringene som er meldt inn. Avtalen løper over 5 år og gjelder for samtlige oppganger og porter i kvartalet.



## 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.

Driftsinntektene i 2023 var høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av fellesutgifter. Budsjettert var 823 000 NOK, der virkelig sum ble 979 103 NOK.

Driftskostnadene i 2023 var lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak besparelser som følge av høye kostnader som følge av rente og inflasjon. Budsjettert var 786 058 NOK, der virkelig sum ble 724 353 NOK.

Finanskostnader i 2023 var 95 759 NOK.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 77 000 til normalt vedlikehold.

### 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.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 Husbanken og 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Jens Bjelkesgate 14

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Jens Bjelkesgate 14 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerforening 3126 Årsrapport 2023.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 30. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>223 542</b>	<b>241 408</b>	<b>223 542</b>	<b>240 739</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	172 080	126 579	-49 058	200 882
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-154 883	-144 445	-118 000	-139 420
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>17 197</b>	<b>-17 866</b>	<b>-167 058</b>	<b>61 462</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>240 739</b>	<b>223 542</b>	<b>56 484</b>	<b>302 200</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	261 991	242 868		
Kortsiktig gjeld	-21 252	-19 326		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>240 739</b>	<b>223 542</b>		

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	979 103	858 740	823 000	1 169 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>979 103</b>	<b>858 740</b>	<b>823 000</b>	<b>1 169 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-6 875	0	-7 000
Forretningsførerhonorar		-50 253	-48 313	-51 000	-53 268
Konsulenthonorar	6	-4 813	-16 962	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-35 121	-4 988	-77 000	-77 000
Forsikringer		-125 828	-109 035	-119 000	-138 000
Kommunale avgifter	8	-189 866	-165 851	-184 308	-218 300
Kostnader sameie		0	0	-68 200	0
Energi/fyring	9	-54 596	-80 381	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 064	-71 379	-76 000	-74 600
Andre driftskostnader	10	-128 513	-123 566	-58 500	-132 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-724 353</b>	<b>-684 400</b>	<b>-786 058</b>	<b>-843 118</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>254 751</b>	<b>174 340</b>	<b>36 942</b>	<b>325 882</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 088	11 770	0	0
Finanskostnader	12	-95 759	-59 531	-86 000	-125 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-82 670</b>	<b>-47 761</b>	<b>-86 000</b>	<b>-125 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>172 080</b>	<b>126 579</b>	<b>-49 058</b>	<b>200 882</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		172 080	126 579		

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



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 156 178	3 156 178
Tomt		1 400 000	1 400 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 556 178</b>	<b>4 556 178</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 458	10 620
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 646
Driftskonto OBOS-banken		243 331	230 404
Sparekonto OBOS-banken		202	197
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>261 991</b>	<b>242 868</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 818 169</b>	<b>4 799 046</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		1 539 886	1 367 806
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 541 686</b>	<b>1 369 606</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 773 831	1 928 714
Borettsinnskudd	15	1 481 400	1 481 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 255 231</b>	<b>3 410 114</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 405	17 994
Påløpte renter		9 847	1 297
Annen kortsiktig gjeld		0	35
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>21 252</b>	<b>19 326</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 818 169</b>	<b>4 799 046</b>
Pantstillelse	16	5 161 400	5 161 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2024

Styret i Borettslaget Jens Bjelkesgate 14

Magnus Rydland/s/

Nermina Saric/s/

Caroline Zwingelstein/s/

Vedlegg 1

13 av 21

5126 Årsrapport 2023.pdf

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

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

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	850 898
Balkongtillegg	118 737
Leie	9 468
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>979 103</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 813</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 015
Drift/vedlikehold VVS	-23 705
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 401
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-35 121</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-108 520
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-79 050
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-189 866</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-54 596
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-54 596</b>

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

Vakthold	-5 625
Renhold ved firmaer	-30 576
Andre fremmede tjenester	-24 433
Kontingenter	-65 638
Bank- og kortgebyr	-2 261
Øreavrunding	22
Tap på fordringer,	-3
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-128 513</b>

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

Kundeutbytte fra Gjensidige	12 110
Renter av driftskonto i OBOS-banken	704
Andre renteinntekter	274
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 088</b>

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-95 759
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-95 759</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1989	3 156 178
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 156 178</b>

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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2003	-1 680 000
Nedbetalt tidligere	1 465 394
Nedbetalt i år	105 664
	-108 942

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	220 790
Nedbetalt i år	33 879
	-1 245 331

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-500 000
Nedbetalt tidligere	65 102
Nedbetalt i år	15 340
	-419 558

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 773 831</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-1 277 600
Økt 2016	-203 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 481 400</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 481 400
Pantelån	1 773 831
<b>TOTALT</b>	<b>3 255 231</b>

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

Bygninger	3 156 178
Tomt	1 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>4 556 178</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### 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 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 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 18.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.06.24

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Magnus Rydland velges som digital møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ottar Brochs er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.

For

Mot



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.