



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 261 772
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JESS CARLSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 8 878 389 | 11 476 520 |
| Sum inntekter | | 8 878 389 | 11 476 520 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 162 022 | 162 022 |
| Annen driftskostnad | | 2 791 961 | 2 806 642 |
| Sum kostnader | | 2 953 983 | 2 968 664 |
| Driftsresultat | | 5 924 406 | 8 507 856 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 69 643 | 84 056 |
| Sum finansinntekter | | 69 643 | 84 056 |
| Annen finanskostnad | | 608 170 | 1 315 289 |
| Sum finanskostnader | | 608 170 | 1 315 289 |
| Netto finans | | -538 527 | -1 231 233 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 385 879 | 7 276 624 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 5 385 879 | 7 276 624 |
| Årsresultat | | 5 385 879 | 7 276 624 |
| Totalresultat | | 5 385 879 | 7 276 624 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 5 385 879 | 7 276 624 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 5 385 879 | 7 276 624 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 203 549 604 | 203 185 861 |
| Sum varige driftsmidler | | 203 549 604 | 203 185 861 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | 507 112 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 507 112 |
| Sum anleggsmidler | | 203 549 604 | 203 692 973 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 544 | |
| Andre fordringer | | 633 653 | 19 727 |
| Sum fordringer | | 635 197 | 19 728 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 367 076 | 8 750 520 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 367 076 | 8 750 520 |
| Sum omløpsmidler | | 9 002 272 | 8 770 248 |
| SUM EIENDELER | | 212 551 876 | 212 463 221 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 9 800 | 9 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 9 800 | 9 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 96 338 371 | 90 952 492 |
| Sum opptjent egenkapital | | 96 338 371 | 90 952 492 |
| Sum egenkapital | | 96 348 171 | 90 962 292 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 73 172 976 | 78 386 998 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 40 972 200 | 41 468 352 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 114 145 176 | 119 855 350 |
| Sum langsiktig gjeld | | 114 145 176 | 119 855 350 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 437 643 | 1 467 942 |
| Leverandørgjeld | | 608 614 | 39 545 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 272 | 138 092 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 058 529 | 1 645 578 |
| Sum gjeld | | 116 203 705 | 121 500 928 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 212 551 876 | 212 463 221 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234820

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 261 772
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JESS CARLSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 886 261 772
JESS CARLSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 8 878 389 | 11 476 520 |
| Sum inntekter | | 8 878 389 | 11 476 520 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 162 022 | 162 022 |
| Annen driftskostnad | | 2 791 961 | 2 806 642 |
| Sum kostnader | | 2 953 983 | 2 968 664 |
| Driftsresultat | | 5 924 406 | 8 507 856 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 69 643 | 84 056 |
| Sum finansinntekter | | 69 643 | 84 056 |
| Annen finanskostnad | | 608 170 | 1 315 289 |
| Sum finanskostnader | | 608 170 | 1 315 289 |
| Netto finans | | -538 527 | -1 231 233 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 385 879 | 7 276 624 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 5 385 879 | 7 276 624 |
| Årsresultat | | 5 385 879 | 7 276 624 |
| Totalresultat | | 5 385 879 | 7 276 624 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 5 385 879 | 7 276 624 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 5 385 879 | 7 276 624 |



Organisasjonsnr: 886 261 772
JESS CARLSEN BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 203 549 604 | 203 185 861 |
| Sum varige driftsmidler | | 203 549 604 | 203 185 861 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | 507 112 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 507 112 |
| Sum anleggsmidler | | 203 549 604 | 203 692 973 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 544 | |
| Andre fordringer | | 633 653 | 19 727 |
| Sum fordringer | | 635 197 | 19 728 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 367 076 | 8 750 520 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 367 076 | 8 750 520 |
| Sum omløpsmidler | | 9 002 272 | 8 770 248 |
| SUM EIENDELER | | 212 551 876 | 212 463 221 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 9 800 | 9 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 9 800 | 9 800 |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 96 338 371 | 90 952 492 |
| Sum opptjent egenkapital | 96 338 371 | 90 952 492 |
| | | |
| Sum egenkapital | 96 348 171 | 90 962 292 |
| | | |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 73 172 976 | 78 386 998 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 40 972 200 | 41 468 352 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 114 145 176 | 119 855 350 |
| | | |
| Sum langsiktig gjeld | 114 145 176 | 119 855 350 |
| | | |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 437 643 | 1 467 942 |
| Leverandørgjeld | 608 614 | 39 545 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 272 | 138 092 |
| Sum kortsiktig gjeld | 2 058 529 | 1 645 578 |
| | | |
| Sum gjeld | 116 203 705 | 121 500 928 |
| | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 212 551 876 | 212 463 221 |



Organisasjonsnr: 886 261 772
JESS CARLSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Jess Carlsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 24. april 2022

Selskapsnummer: 621





Velkommen til årsmøte i Jess Carlsen Borettslag

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 20. april kl. 18:00 og lukker 24. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/621>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Levering av analoge stemmer

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Håndtering av konflikter
8. Kvinneandel i styret
9. Oppgradering av internett
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,
Styret i Jess Carlsen Borettslag



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 møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Christoffer Tuft er foreslått som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Stein Svendsen og Magnus Gottschalk er valgt.

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. 621 Årsrapport 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 142 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 142 000

Sak 6

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:



Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 7

Håndtering av konflikter

Forslag fremmet av:

Marit Jønland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når beboere opplever en konflikt seg i mellom, hvordan skal dette løses?

Dersom styret blir involvert, hvordan skal saken behandles?

Vedlagt er fremgangsmåten som XX borettslag har valgt.

Beboerne blir oppfordret til å løse konflikten på lavest mulig nivå.

Dersom styret blir involvert, blir begge parter hørt. Dette er særs viktig for å forhindre ryktespredning.

Styrets innstilling

Styrets oppfatning er at det er få konflikter i borettslaget og at disse generelt løses på en god måte. Vi ser likevel at det kan være nyttig å utarbeide noen retningslinjer for hvordan konflikter bør håndteres, inspirert av vedlagte eksempel.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Jess Carlsens borettslag implementerer en fremgangsmåte ved konflikter tilsvarende den XX borettslag har.

Vedlegg

2. Fremgangsmåte ved konflikter i borettslag.pdf



Sak 8

Kvinneandel i styret

Forslag fremmet av:

Marit Jønland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kvinnens deltagelse i styrearbeidet i Jess Carlsens borettslag.

Det sies i dag at det tilstrebes å ha en kvinnelig representant i styret. Er ikke det målet litt tamt i dagens samfunn hvor det ellers tilstrebes 50 % kvinnelig representasjon?

Styrets innstilling

Styret deler ambisjonen i forslaget, men mener at hensynet til kjønnsbalanse både i styret og valgkomiteen allerede er ivaretatt gjennom vedtektene og instruks for valgkomiteen.

Vedtektenes § 9-9 lyder:

Generalforsamlingen velger en valgkomité etter forslag fra styret. Andelshavere kan i generalforsamlingen foreslå kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteen skal bestå av tre personer. Begge kjønn skal være representert hvis mulig. Komiteens funksjonstid skal være ett år.

Instruks for valgkomiteen punkt 10 lyder:

Valgkomiteen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomiteen skal etterstrebe at styret i størst mulig grad reflekterer borettslagets sammensetning med hensyn til blant annet kjønn og alder.

Styret anbefaler at forslaget faller.

Forslag til vedtak

Det settes som midlertid mål at innen 2025 er kvinneandelen 40%. Valgkomiteens kjønns sammensetning fremover preges av dette målet.

Sak 9

Oppgradering av internett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Jess Carlsen har på nåværende tidspunkt en avtale med OpenNet hvor fiberkabler er lagt inn til borettslaget men ikke helt til hver boenhet. Internettssignalet overføres via kobberkabler som er strukket inn i leilighetene med en hastighet på 100/100 Mb/s til en pris av 160 kroner per måned.

Løsningen er ikke framtidsrettet og vil med tiden bli utdatert.

Det finnes også en gratis løsning på 5/5 Mb/s, men OpenNet har orientert om at dette tilbudet vil utgå ved en reforhandling av eksisterende avtale.

Den eksisterende løsningen bruker også en ugunstig splitt av kablene til leiligheter med hybler, hvilket gjør at det ikke er mulig å få raskere hastighet enn dagens samtidig som man deler IP-adressen med hybel. Dette kan gi juridiske utfordringer siden det ikke er mulig å skille eiere fra leietakere ved nedlasting av ulovlig innhold eller kriminell aktivitet.

Tilbud fra OpenNet

I samarbeid med OpenNet har vi utarbeidet en framtidsrettet og mye kraftigere løsning for borettslaget. Forslaget er å bytte ut alle kobberkablene med fiber slik at hver boenhet er koblet direkte på OpenNet sitt kraftige hovednett i Oslo.

Dette innebærer en oppgradering til 1000/1000 Mb/s for en pris på 169 kroner per måned.

Kostnadene til installasjon av ny infrastruktur er betydelige, men vil dekkes av OpenNet gitt en bindingstid på 5 år. OpenNet vil bruke eksisterende trekkerør og kanaler inn til boenhetene i den grad det er mulig slik anlegget blir skjult. Man kan selv innenfor rimelighets grenser velge hvor modem og router skal plasseres.

For boenheter hvor det ikke er mulig å installere skjult anlegg vil kablene legges så diskret som mulig. Fiberkablene er relativt tynne og kan legges langs lister.

Tilbudet fra OpenNet er en kollektiv avtale som omfatter hele borettslaget, det vil altså ikke være mulig å avstå fra oppgraderingen.

Den nye løsningen vil ikke gi rom for å dele abonnement mellom leiligheter og hybler. Det skal trekkes egne kabler til alle hybler. For OpenNet er det ingen forskjell i kostnader til installasjon av kabler og drift av nettet til hyblene, de vil derfor få samme månedspris som vanlige leiligheter. Det gir ekstra kostnader for leiligheter med hybel.

Avtalen med OpenNet innebærer at borettslaget overtar eierskapet til infrastrukturen etter utløp av avtalen med fem års bindingstid. Det vil altså være mulig for en annen leverandør å ta over fibernettet som OpenNet har installert, men det er naturligvis et ønske fra OpenNet og styret i borettslaget at avtalen skal videreføres gitt at vi er fornøyd med tjenestene.



Avtalen innebærer også at OpenNet leverer et fibermodem og en trådløs router til hver boenhet, det vil være supportavtale på alt utstyr. Avtalen vil omfatte levering av 1000/1000 Mb/s internettlinje.

Linjen vil være kraftig nok til å streamme alle typer innhold mange år frem i tid og i motsetning til dagens løsning mulig å oppgradere til enda raskere hastighet når behovet dukker kommer.

Styrets oppfatning er at oppgradering av infrastrukturen vil gjøre alle leiligheter mer attraktive i markedet og således utgjøre en verdiøkning for borettslaget som helhet.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å oppgradere infrastruktur for internett og til å inngå kollektiv avtale med OBOS OpenNet for levering av 1000/1000 Mb/s med månedlig kostnad 169 kroner per boenhet. Det vil bli opprettet et eget abonnement for hyblene med eget modem og egen IP-adresse.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling 2022

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag har følgende innstilling til generalforsamlingen 2022.

Som styreleder for 2 år innstilles:

· Ronny Rostad

Jess Carlsens gate 6

Som styremedlemmer for 2 år innstilles:

· Trine Marie Helseth Strømme Jess Carlsens gate 6

· Vidar Lund Møllergata 48

Som varamedlemmer innstilles:

· Christine Håland De Soto Jess Carlsens gate 2



· Magnus Gottschalk Møllergata 48

Som delegerte til generalforsamlingen i OBOS innstilles:

- Ronny Rostad (delegert) Jess Carlsens gate 6
- Benjamin Stranquist (vara) Jess Carlsens gate 2

Valgkomiteen er kjent med at styremedlemmet Joakim Majersik har fratrudd. Styremedlemmet var midtveis i styreperioden og hadde ett år igjen av vervet. Valgkomiteen har derfor også innstilt følgende for å tre inn i vervet som styremedlem for 1 år.

Som styremedlem for 1 år innstilles:

- Martin Fossmo Jess Carlsens gate 8

Som medlemmer i valgkomiteen for 1 år innstilles:

- Camilla Cristine Angel Jess Carlsens gate 6
- Torunn Moe Riiser Jess Carlsens gate 6
- Odd Harald Eidsmo Barder Jess Carlsens gate 4

Med hilsen valgkomiteen

Camilla Cristine Angel Jess Carlsens gate 6

Dag W Mackenzie Bruff Jess Carlsens gate 2

Odd Harald Eidsmo Barder Jess Carlsens gate 4

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Ronny Rostad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Marie Helseth Strømme
- Vidar Lund

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Martin Fossmo

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christine Håland De Soto
- Magnus Gottschalk

Vedlegg

1. Redegjørelse fra valgkomiteen 2022.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ronny Rostad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Benjamin Stranquist



Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Camilla Cristine Angel
- Odd Harald Eidsmo Barder
- Torunn Moe Riiser



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------|----------------------|
| Leder | Ronny Rostad | Jess Carlsens Gate 6 |
| Nestleder | Trine Marie Helseth Strømme | Jess Carlsens Gate 6 |
| Styremedlem | Vidar Lund | Møllergata 48 |
| Styremedlem | Joakim Norbeck Majercsik | Jess Carlsens Gate 4 |
| Styremedlem | Benjamin Strandquist | Jess Carlsens Gate 2 |
| Varamedlem | Martin Fossmo | Jess Carlsens Gate 8 |
| Varamedlem | Eva Randidatter Lang-Ree | Jess Carlsens Gate 4 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ronny Rostad Jess Carlsens Gate 6

Varadelegert

Benjamin Strandquist Jess Carlsens Gate 2

Valgkomiteen

Camilla Cristine Angel Jess Carlsens Gate 6

Odd Harald E Barder Jess Carlsens Gate 4

Dag W Mackenzie Bruff Jess Carlsens Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Jess Carlsen Borettslag

Borettslaget består av 98 andelsleiligheter.

Jess Carlsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 886261772, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Jess Carlsens Gt 2-4-6-8

Møllergata 48

Gårds- og bruksnummer:

208 939 940

Første innflytting skjedde i 2005.

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 878 389.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det var budsjettet med en økning av felleskostnader i 2021 som ikke ble gjennomført før i 2022.

Andre inntekter er nærmere beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 953 983.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader sameie, drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 5 385 879 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 5 385 879.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 6 943 744 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 850 000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på kr 100 000 (66% økning).

Lån

Jess Carlsen Borettslag har to lån i Husbanken, begge med en flytende rentesats på 0,89 % (pr.16.03.2022). Lånene er annuitetslån med halvårlig forfall, 01.04 og 01.10. Begge lånene løper frem til 01.04.2035.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 2,5% fra 01.01.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 9 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiene Fredensborg Garasjesameie, Fredensborg Gårdsromsameie og Fredensborg Sameie II. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert



Til generalforsamlingen i Jess Carlsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jess Carlsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Jess Carlsen Borettslag

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

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

Oslo, 24. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



JESS CARLSEN BORETTSLAG ORG.NR. 886 261 772, KUNDENR. 621

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--|------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 7 124 670 | 6 715 798 | 7 124 669 | 6 943 744 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 5 385 879 | 7 276 624 | 4 046 800 | 4 669 400 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -5 214 022 | -5 093 917 | -5 201 000 | -5 269 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 | 0 | -1 746 693 | 0 | 0 |
| Endr. andre langs. fordring | 22 | 507 112 | -25 098 | 0 | 0 |
| Endr. anleggsmidler i fellesanl | 22 | 197 924 | -31 625 | 0 | 0 |
| Endr. annen langs.gjeld | | -496 152 | 29 468 | 0 | 0 |
| Endr andel EK i fellesanlegg | | -561 667 | 113 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -180 926 | 408 872 | -1 154 200 | -599 600 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 6 943 744 | 7 124 670 | 5 970 469 | 6 344 144 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 9 002 273 | 8 770 248 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -2 058 529 | -1 645 578 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 6 943 744 | 7 124 670 | | |



JESS CARLSEN BORETTSLAG ORG.NR. 886 261 772, KUNDENR. 621

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 5 822 192 | 6 409 206 | 5 884 080 | 5 799 648 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 999 300 | 2 956 656 | 3 480 920 | 3 154 352 |
| Innbetalinger | | 15 697 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 41 200 | 363 965 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 8 878 389 | 9 729 827 | 9 365 000 | 8 954 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -20 022 | -20 022 | -20 000 | -20 000 |
| Styrehonorar | 5 | -142 000 | -142 000 | -142 000 | -142 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 850 | -6 170 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -147 540 | -143 945 | -147 600 | -152 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -13 260 | -188 309 | -100 000 | -100 000 |
| Kontingenter | | -19 600 | -19 600 | -19 600 | -19 600 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 093 687 | -501 512 | -1 900 000 | -850 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -217 688 | -195 195 | -164 000 | -172 000 |
| Kostnader sameie | 22 | -504 417 | -1 329 163 | -1 700 000 | -1 720 000 |
| Energi/fyring | 10 | -440 520 | -116 228 | -150 000 | -250 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -213 672 | -193 706 | -240 000 | -240 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -132 726 | -112 815 | -134 000 | -134 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 953 983 | -2 968 664 | -4 724 200 | -3 806 600 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 5 924 406 | 6 761 163 | 4 640 800 | 5 147 400 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 1 746 693 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 5 924 406 | 8 507 856 | 4 640 800 | 5 147 400 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 69 643 | 84 056 | 40 000 | 50 000 |
| Finanskostnader | 13 | -608 170 | -1 315 289 | -634 000 | -528 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -538 527 | -1 231 233 | -594 000 | -478 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 5 385 879 | 7 276 624 | 4 046 800 | 4 669 400 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 5 385 879 | 7 276 624 | | |



JESS CARLSEN BORETTSLAG ORG.NR. 886 261 772, KUNDENR. 621

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 172 439 500 | 172 439 500 |
| Tomt | | 30 430 500 | 30 430 500 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 22 | 679 604 | 117 937 |
| Andel anleggsmidler i fellesanlegg | 22 | 0 | 197 924 |
| Langsiktige fordringer | | 0 | 507 112 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 203 549 604 | 203 692 973 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 1 544 | 1 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 26 397 | 17 806 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 15 697 | 1 921 |
| Energiavregning | 19 | 591 559 | 0 |
| Andel omløpsmidler i fellesanlegg | 22 | 0 | 304 177 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 807 187 | 1 954 682 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 531 461 | 6 463 294 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 28 428 | 28 367 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 9 002 273 | 8 770 248 |
| SUM EIENDELER | | 212 551 876 | 212 463 221 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 98 * 100 | | 9 800 | 9 800 |
| Annen egenkapital | 16 | 96 338 371 | 90 952 492 |
| SUM EGENKAPITAL | | 96 348 171 | 90 962 292 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 73 172 976 | 78 386 998 |
| Borettsinnskudd | 18 | 40 972 200 | 40 972 200 |
| Annen langsiktig gjeld | | 0 | 496 152 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 114 145 176 | 119 855 350 |

**KORTSIKTIG GJELD**

| | | | |
|---------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Leverandørgjeld | | 608 614 | 39 545 |
| Påløpte renter | | 136 864 | 168 617 |
| Påløpte avdrag | | 1 300 779 | 1 299 325 |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg | 22 | 0 | 5 949 |
| Energiavregning | 19 | 0 | 132 139 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 12 272 | 4 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 2 058 529 | 1 645 578 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**212 551 876 212 463 221**

| | | | |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 21 | 202 860 200 | 202 860 200 |
| Garantiansvar | 22 | 588 156 | 590 371 |

Oslo, 23.03.2022
Styret i Jess Carlsen Borettslag

Ronny Rostad /s/

Vidar Lund /s/

Joakim Norbeck Majercsik /s/

Benjamin Strandquist /s/

Trine Marie Helseth Strømme /s/

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

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

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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 716 236 |
| Kapitalkost. lån 2 | 2 240 049 |
| TV | 213 840 |
| Eiendomsskatt | 69 224 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 3 588 360 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | -5 554 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | -663 |
| Overført til kapitalkostnader | -5 822 192 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 999 300 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Nøkler | 41 200 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 41 200 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -20 022 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -20 022 |

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 142 000. I tillegg har styret fått dekket gave for kr 539, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 850.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 260 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -13 260 |

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

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -209 480 |
| Drift/vedlikehold elektro | -275 000 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -261 947 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -149 907 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -24 023 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -172 729 |
| Kostnader dugnader | -600 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 093 687 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -69 311 |
| Vann- og avløpsavgift | -148 377 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -217 688 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -348 306 |
| Andre fyringskostnader | -92 215 |
| SUM ENERGI / FYRING | -440 520 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Verktøy og redskaper | -5 333 |
| Telefon-/kontormaskiner | -2 564 |
| Driftsmateriell | -5 507 |
| Vaktmestertjenester | -6 267 |
| Renhold ved firmaer | -97 140 |
| Andre fremmede tjenester | -411 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 409 |
| Trykksaker | -1 548 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 000 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -539 |
| Andre kontorkostnader | -6 695 |
| Porto | -1 666 |
| Bank- og kortgebyr | -2 499 |
| Velferdskostnader | -149 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -132 726 |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 68 228 |
| Andre renteinntekter | 1 415 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 69 643 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Husbanken | -372 687 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -235 483 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -608 170 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2005 | 172 439 500 |
| SUM BYGNINGER | 172 439 500 |

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.208/bnr.939 M. flere

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Andre fordringer | 15 697 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 15 697 |

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 81 332 151 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 28 034 220 |
| Egenkapital fra IN 2021 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -13 028 000 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 96 338 371 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Husbanken lånenr 11499656 01

Renter 31.12: 0,80 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005 -89 991 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 30 772 310

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 3 210 119

Nedbetalt tidligere, IN 10 958 127

Nedbetalt i år, IN 0

Restgjeld til banken pr.31.12.2021 -45 050 444

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Husbanken lånenr 11499656 02

Renter 31.12: 0,80 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005 -71 897 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 24 694 472

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 003 903

Nedbetalt tidligere, IN 17 076 093

Nedbetalt i år, IN 0

Restgjeld til banken pr.31.12.2021 -28 122 532

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -73 172 976

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -40 972 200

SUM BORETTINNSKUDD -40 972 200

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -550 620 |
| Administrasjon | 59 000 |
| Fjernvarme | 1 083 179 |
| SUM ENERGIAVREGNING | 591 559 |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avregningskonto | -12 268 |
| Gebyrer | -4 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -12 272 |

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 40 972 200 |
| Pantelån | 73 172 976 |
| Påløpte avdrag | 1 300 779 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 15 006 220 |
| TOTALT | 130 452 175 |

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

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 172 439 500 |
| Tomt | 30 430 500 |
| TOTALT | 202 870 000 |

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3665/3835 deler av Fredenborg Sameie II.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr. 502.101.

Selskapets andel i Fredenborg Sameie II vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden gjeldssiden under postene "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel anleggsmidler i felles anlegg og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Fredensborg Sameie II er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

Da prinsippendringen er gjort i 2021 er det i årsregnskapet 2021 innarbeidet andel egenkapital for 2021.

Selskapet eier 39/205 deler av Sameiet Fredenborg Gårdsrom.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr. 75.111.

Selskapets andel i Sameiet Fredenborg Gårdsrom vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Sameiet Fredenborg Gårdsrom er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameie. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 464/4405 deler av Fredenborg Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr. 9.944.

Selskapets andel i Fredenborg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Fredenborg Gårdsrom er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameie. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 15 styremøter i tillegg til å ha gjort en rekke avklaringer på telefon, e-post og videokonferanse.

Perioden har vært sterkt preget av pandemi, noe som har påvirket både styrets arbeid og har ført til forsinkelser fra våre leverandører.

Den generelle prisstigningen i samfunnet påvirker også borettslaget, spesielt ser vi at kostnader til strøm og fjernvarme øker. Vi så oss nødt til å øke felleskostnadene med 9 % gjeldende fra 1. januar 2022.

Vedlikeholdsplan bestilt av OBOS Prosjekt er ferdigstilt til et slikt nivå at et utkast foreligger, planen vil deles med andelseierne når endelig versjon foreligger. Inkludert i vedlikeholdsplanen vil det være en vurdering av borettslagets økonomi sett i et lengre perspektiv.

Det er gjort en vurdering av hvordan vi skal håndtere vedlikeholdet av heisene framover. Rådene vi har fått fra diverse eksperter spriker veldig og har gjort det krevende å få landet en strategi. Vi har fått råd om tre mulige tiltak:

1. Installere nye heiser
2. Skifte ut elektronikk og mekanikk
3. Beholde heisene som de er med forsterket vedlikehold

Kostand for nye heiser ville ha blitt 6,5 mill. kroner, utskifting av sentrale komponenter over 5 mill. kroner.

Styret har bestemt seg for å beholde heisene og styrke vedlikeholdet av de framover. Diverse vedlikehold er bestilt, det mest synlige for andelseierne er utskifting av gulvbeleggene. Skulle kostnadene for vedlikehold vise seg å bli høye eller driften ustabil så vet vi nå hva alternativene kan være.

Belysningen i korridorene er skiftet ut. De gamle lampene ga sterkt varierende belysning og var dyre i drift. Helt ny belysning er installert slik at vi nå har godt lys med lamper som ikke krever vedlikehold. De nye lampene er forventet å gi et redusert strømforbruk på 12 000 kWh per år.

Infrastruktur for elektroniske nøkler er etablert og nøkkelbrikker levert til de som har bestilt. Løsningen fungerer uten problemer og er verdsatt av de som har tatt det i bruk. Ta kontakt med styret om du ønsker å bestille nøkler, de koster 350 kroner.

Vannmålere som måler både fjernvarme og varmtvann er skiftet ut. Vår leverandør har en brukerportal som vil gi deg mulighet til å følge med på forbruket i sanntid og sammenligne forbruk mot tidligere perioder. Det er sendt ut informasjon om pålogging fra vår leverandør Techem.

Oppslagstavlene er skiftet ut og det er hengt opp skilt om at vi ikke ønsker røyking ved inngangene. Det er gjort feilsøk og utbedringer på ventilasjonsanlegget. Ny avtale med RiksTV er forhandlet fram.



Av pågående og planlagt arbeid ønsker styret å trekke fram utskifting av brannvarslingsanlegg, renovering og ny møblering på takterrasser, ny løsning for internett som vil bli lagt fram på ekstraordinært årsmøte når forslag foreligger, maling av oppganger, utredning av solcellepaneler og maling av mur mot Osterhaus' gate.

Styret

Styret kan kontaktes på jesscarlsen@styrerrommet.no eller på vibbo.no/621

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Jess Carlsen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Multi Eiendomsdrift AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Det er 120 parkeringsplasser i kjeller under gårdsrom og bebyggelsen. Disse er solgt separat fra leilighetene. I tillegg finnes plasser til utleie for motorsykler og mopeder. Det er etablert et tingsrettslig sameie mellom Fredensborg Sameie 1 og 2 og Jess Carlsen Borettslag og de enkelte garasjeandelene, kalt Fredensborg Garasjesameiet (gårdsnummer 508 og bruksnummer 11). Styret i Fredensborg Garasjesameie har driftsansvar for garasjeplassene. I tilknytning til garasjeanlegget finnes også arealer for boder og rom for tekniske installasjoner. Garasjesameiet har egne vedtekter.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles via borettslagets e-postadresse: jesscarlsen@styrerrommet.no. Det er installert sensorer for elektroniske nøkler på portene og inngangsdørene, det er altså ikke sensor på inngangsdørene i garasjen, søppelrom og sykkelrom. Nøkkelbrikkene koster 350 kroner, bestill ved å sende en melding på vibbo.no eller en epost til styret.

Ringetablået ved hovedportene ut av gårdsrommet og ved hver oppgang vedlikeholdes av styret. Ønsker man å forandre navn må man sende en mail til jesscarlsen@styrerrommet.no

Informasjon om bestilling av postkasseskilt kan finnes på vibbo.no/621. Postkasseskiltene skal være av standardisert type.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86124755. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|---|---|
| 2021 | Heis Utskifting av vannmålere Belysning i oppganger Vedlikehold av ventilasjonsanlegg Elektroniske nøkler | |
| 2020 | Ventilasjonsanlegg | Skiftet servicepartner. Omfattende vedlikehold, kalibrering og justering. Rens av ventilasjonskanaler og bytte av filter. |
| 2018 | Automatiske strømmålere | Byttet til pålagte, automatiske strømmålere |
| 2017 | Montering av nye porttelefoner | |
| 2016 | Spyling av alle kloakkrør. Utarbeidet | tilstandsrapport fra OBOS Prosjekt. |
| 2014 | Større vedlikehold av heisene | |
| 2013 | Kloakkrør | Spyling av alle kloakkrør samt montering av stakeluker. |
| 2012 | Maling | Utvendig maling av alle vinduer. |



SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM ORG.NR. 888 136 762, KUNDENR. 632

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 612 364 | 2 612 364 | 2 612 000 | 2 612 000 |
| Andre inntekter | 3 | 4 250 | 17 150 | 15 000 | 15 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 616 614 | 2 629 514 | 2 627 000 | 2 627 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 870 | -12 690 | -13 000 | -13 000 |
| Styrehonorar | 5 | -70 000 | -90 000 | -90 000 | -90 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 575 | -5 750 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -54 865 | -53 470 | -55 000 | -55 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -112 156 | -19 257 | -12 000 | -125 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -467 281 | -307 171 | -301 000 | -619 000 |
| Forsikringer | | -7 967 | -7 507 | -8 000 | -8 365 |
| Kommunale avgifter | 9 | -587 153 | -561 332 | -592 000 | -592 000 |
| Kostnader sameie | | -35 757 | -32 751 | -35 000 | -35 000 |
| Energi/fyring | 10 | -669 471 | -1 124 720 | -1 070 000 | -1 070 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -409 678 | -417 447 | -439 000 | -539 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 430 773 | -2 632 095 | -2 621 000 | -3 152 365 |
| DRIFTSRESULTAT | | 185 841 | -2 581 | 6 000 | -525 365 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 1 633 | 2 964 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 1 633 | 2 964 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 187 474 | 383 | 6 000 | -525 365 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 187 474 | 383 | | |



SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM
ORG.NR. 888 136 762, KUNDENR. 632

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 388 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 17 919 | 20 662 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 575 162 | 379 585 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 298 461 | 297 031 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 892 930 | 697 277 |
| SUM EIENDELER | | 892 930 | 697 277 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 498 114 | 310 639 |
| SUM EGENKAPITAL | | 498 114 | 310 639 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 394 816 | 386 638 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 394 816 | 386 638 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 892 930 | 697 277 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 29.04.2021
Styret i Sameiet Fredensborg Gårdsrom

Torleif Korneliussen/s/

Carsten Østby Håkonsen/s/

Ivarr W. Herrera Reyna/s/

Ronny Rostad/s/



FREDENSBORG GARASJESAMEIE
ORG.NR. 989 149 849, KUNDENR. 633

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 481 048 | 481 048 | 499 000 | 499 000 |
| Andre inntekter | 3 | 83 150 | 7 550 | 15 000 | 55 500 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 564 198 | 488 598 | 514 000 | 554 500 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -8 460 | -8 460 | -9 000 | -9 000 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 875 | -6 030 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -33 375 | -32 530 | -34 000 | -34 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -1 190 | -3 690 | -10 000 | -75 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -90 114 | -160 907 | -130 000 | -762 000 |
| Forsikringer | | -39 248 | -34 197 | -36 000 | -47 000 |
| Energi/fyring | | -68 127 | -106 812 | -110 000 | -110 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -87 010 | -83 519 | -103 000 | -106 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -393 399 | -496 146 | -498 000 | -1 209 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 170 799 | -7 548 | 16 000 | -654 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 7 118 | 5 795 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 7 118 | 5 795 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 177 917 | -1 753 | 16 000 | -654 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -1 753 | | |
| Til opptjent egenkapital | | 177 917 | 0 | | |



FREDENSBORG GARASJESAMEIE
ORG.NR. 989 149 849, KUNDENR. 633

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 1 558 | 238 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 39 248 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 315 429 | 172 594 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 25 380 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 488 554 | 486 212 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 830 921 | 698 292 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 830 921 | 698 292 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 736 518 | 558 601 |
| SUM EGENKAPITAL | | 736 518 | 558 601 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 6 609 | 9 538 |
| Leverandørgjeld | | 53 954 | 70 688 |
| Skyldige offentlige avgifter | 11 | 33 840 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 59 466 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 94 403 | 139 692 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 830 921 | 698 292 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 29.04.2021
Styret i Fredensborg Garasjesameie

Ronny Rostad/s/

Carsten Østby Håkonsen/s/

Ivarr W. Herrera Reyna/s/

Torleif Korneliussen/s/



FREDENSBORG SAMEIE 2
ORG.NR. 989 989 308, KUNDENR. 637

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 122 907 | 1 123 396 | 1 151 000 | 1 151 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 70 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 122 907 | 1 123 466 | 1 151 000 | 1 151 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Revisjonshonorar | 3 | -6 295 | -5 750 | -5 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -23 660 | -23 065 | -24 000 | -24 300 |
| Konsulenthonorar | 4 | -3 453 | -615 | -1 000 | -2 000 |
| Drift og vedlikehold | 5 | -8 235 | 0 | -10 000 | -10 001 |
| Forsikringer | | -258 461 | -242 757 | -287 000 | -301 000 |
| Kommunale avgifter | 6 | -61 855 | -55 974 | -62 000 | -63 000 |
| Kostnader sameie | 12 | -488 732 | -824 728 | -825 000 | -793 394 |
| Energi/fyring | 7 | -304 662 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 8 | -1 992 | -2 340 | -3 000 | -5 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 157 344 | -1 155 229 | -1 217 000 | -1 203 695 |
| DRIFTSRESULTAT | | -34 437 | -31 763 | -66 000 | -52 695 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 34 437 | 31 763 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 34 437 | 31 763 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 0 | 0 | -66 000 | -52 695 |



**FREDENSBORG SAMEIE 2
ORG.NR. 989 989 308, KUNDENR. 637**

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 12 | 207 105 | 174 013 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 207 105 | 174 013 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 4 492 | 1 081 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 65 492 | 61 985 |
| Andre kortsiktige fordringer | 10 | 720 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 247 582 | 265 819 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 318 286 | 328 885 |
| SUM EIENDELER | | 525 392 | 502 898 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | 0 | 0 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Annen langsiktig gjeld | 11 | 519 167 | 488 331 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 519 167 | 488 331 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 6 225 | 14 567 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 6 225 | 14 567 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 525 392 | 502 898 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 12 | 526 330 | 418 485 |

Oslo, 24.03.2021
Styret i Fredensborg Sameie 2

Ronny Rostad /s/

Ivarr Warren Herrera Reyna /s/

Benjamin Strandquist /s/



Fremgangsmåte ved konflikter i XXX borettslag

Å bo i et borettslag medfører forpliktelser beboerne i mellom. Et gjensidig ansvar oppstår fordi den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område har konsekvenser ikke bare for den enkelte, men også for medbeboerne. Styret i XXX borettslag oppfordrer til at de berørte parter i en eventuell konflikt snarest mulig kommer til en enighet. Konflikter i et borettslag er selvfølgelig ingen beboer tjent med.

Det presiseres at styret i XXX borettslag ikke innehar noen formell kompetanse mht konflikthåndtering. Styret har heller ingen ønske om å fungere som "politi". Mange konflikter er dessuten svært vanskelig å ta stilling til da det er ord mot ord – og vanskelig å vite hva som faktisk har skjedd.

Med bakgrunn i dette har styret satt opp noen enkle "kjøreregler" ved eventuelle konflikter mellom naboene:

- 1) **Snakk med hverandre:** Ta kontakt med aktuell beboer og forklar din oppfatning av saken. Henvend deg på en måte som ikke gjør at en konflikt eskaleres. Ikke involver utenforstående beboere i borettslaget.

I mange konflikter er det ingen som har rett/galt, noen ganger må man legge godviljen til, inngå kompromisser og vise forståelse (eks. barn leker ute, nabo vil sove etter nattevakt).
- 2) **Henvend deg til styret for klargjøring:** Hvis de berørte parter ikke kommer til en enighet, tas saken videre til styret. Styret kan være hjelpelig med å finne en løsning som f.eks. går på byggetekniske forhold (eks. det siver røyk inn fra naboileiligheten) eller henvise til gjeldende regler for nabolaget (eks. støy om natten).
- 3) **Styret forsøker å megle i konflikten:** To eller fler av styrets representanter hører partenes versjon og søker å være hjelpelig med å komme frem til en løsning alle parter kan finne akseptable. Styrets representanter bør ikke være omgangsvenner med de aktuelle parter eller direkte berørt på annen måte, men samtidig er det selvfølgelig vanskelig å unngå at noen av beboerne kjenner hverandre/har en relasjon, mens andre har det ikke. Styret vil etter beste evne være en nøytral part.

Dette kan være en vanskelig rolle å inneha for styret, og føler styret at nivået i en konflikt har nådd dimensjoner det er vanskelig å håndtere har styret rett til å avvise saken og henvise til konfliktrådet eller juridisk behandling.
- 4) **Ta saken til konfliktrådet:** Er fortsatt ikke konflikten løst, kan man oppsøke nærmeste konfliktråd, www.konfliktraadet.no, for gratis assistanse. Konfliktrådet har ikke myndighet til å pålegge partene noe som helst, men er en nøytral tredjepart som naboer kan bruke som en slags megler. Styret kan være hjelpelig i å kontakte konfliktrådet.
- 5) **Saken anmeldes/en beboer går til sak:** Konflikten er da helt og holdent en privat anliggende. Styret har ingen befatning med denne prosessen.

Dersom en konflikt berører en part i styret, anser styret det som klokest å ikke involvere seg, dvs. at pkt. 3 da utgår.

Alle eventuelle alternativer kan vanskelig dekkes i en slik oversikt, men dette kan fungere som rammebetingelser i konfliktsituasjoner.



Redegjørelse fra valgkomiteen – generalforsamlingen i Jess Carlsen borettslag 2022

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag gir følgende redegjørelse for sitt arbeid i forbindelse med innstillingen til generalforsamlingen 2022. Redegjørelsen er utarbeidet av valgkomiteen i fellesskap.

Valgkomiteens mandat

Valgkomiteen foreslår kandidater til styret i Jess Carlsen borettslag. I henhold til borettslagets vedtekter skal styret bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. Normalt innstilles det hvert år to styremedlemmer for en to års periode, samt to varamedlemmer. Valgkomiteen foreslår også delegert med varamedlem til generalforsamlingen i OBOS.

Valgkomiteen er kjent med at et styremedlem har fratrudd. Styremedlemmet var midtveis i styreperioden og hadde ett år igjen av vervet. Valgkomiteen har derfor innstilt et styremedlemmer for 1 år, i tillegg til den ordinære innstillingen av tre styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens arbeid

Som grunnlag for valgkomiteens innstilling er det gjennomført intervjuer av alle som har meldt sin interesse for styreverv. Intervjuene har foregått på videokonferanse eller telefon hvor kandidatene har presentert seg og fortalt om sin motivasjon, bakgrunn og eventuelle ønsker for borettslaget. Gjennom intervjuene har valgkomiteen forsøkt å skaffe seg innsikt i hvilke kandidater som har vært best egnet til å ivareta borettslagets interesser. Det er også tatt hensyn til at styret bør gjenspeile borettslagets demografi.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag har valgkomiteen også intervjuet styret v/styreleder for å få en bedre forståelse av styrets arbeidsform, utfordringer og behov. Valgkomiteen har brukt god tid på alle intervjuer og påfølgende interne diskusjoner før innstillingen ble vedtatt.

Valgkomiteen mener innstillingen består av kandidater med engasjement, kompetanse og motivasjon som gjør dem godt egnet til å ivareta borettslagets interesser. Valgkomiteen synes også det er positivt at alle styre- og varamedlemmene som i dag er på valg har stilt seg til disposisjon for gjenvalg, og mener dette gir nødvendig kontinuitet og fremdrift i påbegynte prosjekter. Valgkomiteen mener at innstillingen vil gi et solid og velfungerende styre i Jess Carlsen borettslag neste periode.

Oslo, 20. mars 2022

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag

Camilla Cristine Angel
Dag W Mackenzie Bruff
Odd Harald E Barder

Jess Carlsens gate 6
Jess Carlsens gate 2
Jess Carlsens gate 4



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 24.04.22

Selskapsnummer: 621 **Selskapsnavn:** Jess Carlsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|--|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS Christoffer Tuft er foreslått som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Stein Svendsen og Magnus Gottschalk er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 142 000

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 7 Håndtering av konflikter

Jess Carlsens borettslag implementerer en fremgangsmåte ved konflikter tilsvarende den XX borettslag har.

For

Mot

Sak 8 Kvinneandel i styret

Det settes som midlertid mål at innen 2025 er kvinneandelen 40%. Valgkomiteens kjønns sammensetning fremover preges av dette målet.

For

Mot

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



Sak 9 Oppgradering av internett

Styret gis fullmakt til å oppgradere infrastruktur for internett og til å inngå kollektiv avtale med OBOS OpenNet for levering av 1000/1000 Mb/s med månedlig kostnad 169 kroner per boenhet. Det vil bli opprettet et eget abonnement for hyblene med eget modem og egen IP-adresse.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Ronny Rostad

Styremedlem (2 skal velges)

- Trine Marie Helseth Strømme
 Vidar Lund

Styremedlem 1 år (1 skal velges)

- Martin Fossmo

Varamedlem (2 skal velges)

- Christine Håland De Soto
 Magnus Gottschalk

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Ronny Rostad

Varadelegat (1 skal velges)

- Benjamin Stranquist

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



Sak 12 Valg av valgkomité

Valgkomité (3 skal velges)

- Camilla Cristine Angel
- Odd Harald Eidsmo Barder
- Torunn Moe Riiser

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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