



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 629 641	8 878 389
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 629 641</b>	<b>8 878 389</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		162 022	162 022
Annen driftskostnad		4 999 219	2 791 961
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 161 241</b>	<b>2 953 983</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 468 400</b>	<b>5 924 406</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139 202	69 643
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139 202</b>	<b>69 643</b>
Annen finanskostnad		838 236	608 170
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>838 236</b>	<b>608 170</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-699 034</b>	<b>-538 527</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 769 366</b>	<b>5 385 879</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 769 366</b>	<b>5 385 879</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 769 366</b>	<b>5 385 879</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 769 366</b>	<b>5 385 879</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 769 366	5 385 879
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 769 366</b>	<b>5 385 879</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		203 363 192	203 549 604
Sum varige driftsmidler		203 363 192	203 549 604
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		26 584	
Sum finansielle anleggsmidler		26 584	0
Sum anleggsmidler		203 389 776	203 549 604
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 671	1 544
Andre fordringer		244 419	633 653
Sum fordringer		246 090	635 197
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 076 115	8 367 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 076 115	8 367 076
Sum omløpsmidler		7 322 206	9 002 272
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>210 711 982</b>	<b>212 551 876</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 800	9 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 800</b>	<b>9 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		100 107 737	96 338 371
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>100 107 737</b>	<b>96 338 371</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 117 537</b>	<b>96 348 171</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		67 631 455	73 172 976
Øvrig langsiktig gjeld		40 998 472	40 972 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>108 629 927</b>	<b>114 145 176</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>108 629 927</b>	<b>114 145 176</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 066 651	1 437 643
Leverandørgjeld		163 408	608 614
Annen kortsiktig gjeld		734 459	12 272
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 964 518</b>	<b>2 058 529</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 594 445</b>	<b>116 203 705</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>210 711 982</b>	<b>212 551 876</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463943

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 886 261 772  
JESS CARLSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 629 641	8 878 389
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 629 641</b>	<b>8 878 389</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		162 022	162 022
Annen driftskostnad		4 999 219	2 791 961
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 161 241</b>	<b>2 953 983</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 468 400</b>	<b>5 924 406</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139 202	69 643
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139 202</b>	<b>69 643</b>
Annen finanskostnad		838 236	608 170
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>838 236</b>	<b>608 170</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-699 034</b>	<b>-538 527</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 769 366</b>	<b>5 385 879</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 769 366</b>	<b>5 385 879</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 769 366</b>	<b>5 385 879</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 769 366</b>	<b>5 385 879</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 769 366	5 385 879
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 769 366</b>	<b>5 385 879</b>



Organisasjonsnr: 886 261 772  
JESS CARLSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		203 363 192	203 549 604
Sum varige driftsmidler		203 363 192	203 549 604
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		26 584	
Sum finansielle anleggsmidler		26 584	0
Sum anleggsmidler		203 389 776	203 549 604
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 671	1 544
Andre fordringer		244 419	633 653
Sum fordringer		246 090	635 197
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 076 115	8 367 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 076 115	8 367 076
Sum omløpsmidler		7 322 206	9 002 272
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>210 711 982</b>	<b>212 551 876</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 800	9 800
Sum innskutt egenkapital		9 800	9 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	100 107 737	96 338 371
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>100 107 737</b>	<b>96 338 371</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>100 117 537</b>	<b>96 348 171</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	67 631 455	73 172 976
Øvrig langsiktig gjeld	40 998 472	40 972 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>108 629 927</b>	<b>114 145 176</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>108 629 927</b>	<b>114 145 176</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 066 651	1 437 643
Leverandørgjeld	163 408	608 614
Annen kortsiktig gjeld	734 459	12 272
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 964 518</b>	<b>2 058 529</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>110 594 445</b>	<b>116 203 705</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>210 711 982</b>	<b>212 551 876</b>



Organisasjonsnr: 886 261 772  
JESS CARLSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Jess Carlsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 30. april 2023

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 24. april kl. 18:00 og lukker 30. 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styret har satt prisen for elektriske adgangskort/brikker altfor høyt
7. Takhuset, elektronisk booking
8. Mistillit til hele styret til SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM
9. Reduksjon av styrehonoraret til styrerepresentantene til Gårdsrommet med minst 50%.
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

## 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

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

## 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

Gudrun Jære Hoel og Stein Svendsen 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. ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 0621 Årsrapport 2022.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

## Styret har satt prisen for elektriske adgangskort/brikker altfor høyt

### Forslag fremmet av:

Vahid Ala'i

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)



Styret har satt prisen for elektriske adgangskort/brikker til JCBL til kr. 1 000,-. Dette er altfor høyt, da brikkene kan kjøpes inn for mellom kr. 20-50,-, avhengig av hvor man kjøper dem.

Da vi skulle montere callingsanlegget, tilbød leverandøren å gi oss adgangskortene gratis. Men naboborettslaget ønsket en felles løsning, så derfor ble ikke brikkesystemet montert.

Jeg synes det er bekymringsfullt at styret bruker fellesmidlene til å lage et elektronisk låsesystem som er så dyrt at ikke alle har råd til å kjøpe det. I større familier trenger man opptil 5 adgangskort, og dette kan bli ganske dyrt når det egentlig koster minimalt å kjøpe inn brikkene.

Tidligere hadde vi vanlige systemnøkler som kostet kr. 1 000,- på grunn av at beboere ofte mistet dem, noe som utgjorde et sikkerhetsproblem for borettslaget. Med disse brikkene kan man enkelt slette og lage nye dersom de mistes. Bytte evt. leverandøren hvis de er så dyre!

### **Styrets innstilling**

Saksfremstillingen inneholder en rekke faktafeil. Prisen for nøkkelbrikker er satt til 350 kroner, ikke 1 000 kroner, slik forslagsstiller hevder. Ved siste bestilling kostet nøkkelbrikkene 85 kroner per stykk, ikke 20-50 kroner som forslagsstiller hevder.

Styret gjør oppmerksom på at det er betydelige kostnader i forbindelse med installasjon av infrastruktur for vårt system, samtidig er driftskostnadene svært lave. Det finnes systemer som er gratis å installere, men disse systemene har kostbare abonnementsløsninger tilknyttet og blir dyrere i løpet av noen få år.

Vi vil også informere om at systemnøkklene nå er priset til 850 kroner, ikke 1 000 kroner som tidligere.

Styret mener prisen på nøkkelbrikkene er riktig og anbefaler at forslaget stemmes ned.

### **a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Styret har satt prisen for elektriske adgangskort/brikker altfor høyt
- Mot Styret har satt prisen for elektriske adgangskort/brikker altfor høyt

### **b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Prisen på elektriske adgangskort/brikker til JCBL må reduseres betydelig.
2. Prisen på elektriske adgangskort/brikker må reduseres med 70%.



Sak 7

## Takhuset, elektronisk booking

**Forslag fremmet av:**

Julius Matre

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at JCBL foreslår for andre aktuelle parter å etablere en elektronisk booking-løsning for Takhuset hvor man kan se tilgjengelighet og booke online, samt installere en elektronisk lås/nøkkelboks for å smidiggjøre overlevering av nøkler.

Vi tar utgangspunkt i gode erfaringer fra tidligere borettslag. Det blir spesielt tidsbesparende med tanke på å planlegge bruk

**Styrets innstilling**

Takhuset eies av Sameiet Fredensborg Gårdsrom, hvor Jess Carlsen borettslag, sammen med Fredensborg Sameie 2, har en eierandel på 48 %. Resten eies av våre naboer i Fredensborg Sameie 1 og Hausmann borettslag. Jess Carlsen borettslag kan derfor ikke ta avgjørelsen om innføring av elektronisk bookingsystem og lås alene.

Styret er positive til å ta initiativ overfor Sameiet Fredensborg Gårdsrom med sikte på å etablere en slik løsning som beskrevet, og anbefaler at forslaget vedtas.

**Forslag til vedtak**

Vi ønsker at JCBL foreslår for andre aktuelle parter å etablere en elektronisk booking-løsning for Takhuset hvor man kan se tilgjengelighet og booke online, samt installere en elektronisk lås/nøkkelboks for å smidiggjøre overlevering av nøkler. Vi tar utgangspunkt i gode erfaringer fra tidligere borettslag. Det blir spesielt tidsbesparende med tanke på å planlegge bruk

Sak 8

## Mistillit til hele styret til SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM

**Forslag fremmet av:**

Vahid Ala'i

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Onsdag den 15.03.23 klokken 08:40 skled jeg rett utenfor oppgang 2 og falt over min egen fot, og hørte at den brakk. Siden da har jeg hatt mye smerter og har stort sett vært neddopet på smertestillende medisiner, til tross for at jeg har fått foten operert. Jeg driver også som selvstendig næringsdrivende, og dette har ødelagt økonomien til bedriften min.

En annen sak er at jeg har blitt fullstendig handikappet og vil være avhengig av hjelp til absolutt alt. Jeg vil ikke kunne løpe mer eller foreta andre belastninger på foten min. Alt dette skyldes at styremedlemmene i Fredensborg gårdsrom sameie, som har ansvar for vedlikehold og drift av gårdsrommet, ikke har fulgt opp sine arbeidsoppgaver.

Jeg har tidligere nevnt flere forhold som ikke ble håndtert, blant annet mørket på gårdsrommet over lengre tid som kunne vært løst ved å skifte pærer, manglende vedlikehold på alle tre portene (smøring, justering av pumper osv.) og nå nylig manglende snørydding og sandstrøing. Som en konsekvens av dette vil det bli reist et erstatningssøksmål mot borettslaget for å få dekket både økonomiske og ikke-økonomiske tap. Det er på sin plass at de ansvarlige får reaksjoner for sitt manglende arbeid i gårdsrommet.

### **Styrets innstilling**

Vi i styret er svært lei oss for den smerten og lidelsen som Vahid Ala'i har gjennomgått som følge av sin ulykke på gårdsrommet. Vi mener imidlertid at forslaget om mistillit til hele styret er en overdreven reaksjon.

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

### **Forslag til vedtak**

Mistillit til hele styret til SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM.

Sak 9

## **Reduksjon av styrehonoraret til styrerepresentantene til Gårdsrommet med minst 50%.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Onsdag den 15.03.23 klokken 08:40 skled jeg rett utenfor oppgang 2 og falt over min egen fot, og hørte at den brakk. Siden da har jeg hatt mye smerter og har stort sett vært neddopet på smertestillende medisiner, til tross for at jeg har fått foten operert. Jeg driver også som selvstendig næringsdrivende, og dette har ødelagt økonomien til bedriften min.



En annen sak er at jeg har blitt fullstendig handikappet og vil være avhengig av hjelp til absolutt alt. Jeg vil ikke kunne løpe mer eller foreta andre belastninger på foten min. Alt dette skyldes at styremedlemmene i Fredensborg gårdsrom sameie, som har ansvar for vedlikehold og drift av gårdsrommet, ikke har fulgt opp sine arbeidsoppgaver.

Jeg har tidligere nevnt flere forhold som ikke ble håndtert, blant annet mørket på gårdsrommet over lengre tid som kunne vært løst ved å skifte pærer, manglende vedlikehold på alle tre portene (smøring, justering av pumper osv.) og nå nylig manglende snørydding og sandstrøing. Som en konsekvens av dette vil det bli reist et erstatningssøksmål mot borettslaget for å få dekket både økonomiske og ikke-økonomiske tap. Det er på sin plass at de ansvarlige får reaksjoner for sitt manglende arbeid i gårdsrommet.

### **Styrets innstilling**

Vi i styret er svært lei oss for den smerten og lidelsen som Vahid Ala'i har gjennomgått som følge av sin ulykke på gårdsrommet. Vi mener imidlertid at forslaget om mer en halvering av styrehonoraret er en overdreven reaksjon.

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

### **Forslag til vedtak**

Reduksjon av styrehonoraret til styrerepresentantene til Gårdsrommet med minst 50%.

Sak 10

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benjamin Strandquist
- Christine Håland De Soto

#### **Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Peder Kristoffer Alvenes

#### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Magnus Gottschalk
- Rehema Ruud

## Vedlegg

1. 621 Valgkomiteens innstilling 2023.pdf
2. Redegjørelse fra valgkomiteen 2023.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 Strandquist

Sak 12

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kathrine Wiberg
- Odd Harald Eidsmo Barder
- Torunn Moe Riiser



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ronny Rostad	Jess Carlsens Gate 6
Nestleder	Martin Fossmo	Jess Carlsens Gate 8
Styremedlem	Vidar Lund	Møllergata 48
Styremedlem	Trine Marie Helseth Strømme	Jess Carlsens Gate 6
Styremedlem	Benjamin Strandquist	Jess Carlsens Gate 2
Varamedlem	Christine Håland De Soto	Jess Carlsens Gate 2
Varamedlem	Magnus Gottschalk	Møllergata 48

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Ronny Rostad Jess Carlsens Gate 6

#### Varadelegert

Benjamin Strandquist Jess Carlsens Gate 2

### Valgkomiteen

Camilla Cristine Angel	Snorres Vei 34
Odd Harald E Barder	Jess Carlsens Gate 4
Dag W Mackenzie Bruff	Jess Carlsens Gate 2

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på [jesscarlsen@styrerrommet.no](mailto:jesscarlsen@styrerrommet.no) eller på [vibbo.no/621](http://vibbo.no/621).

#### Vibbo

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

### 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

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 (boret), 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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Styret har i perioden avholdt 16 styremøter i tillegg til å ha gjort en rekke avklaringer på telefon, e-post og videokonferanse.

Den generelle prisstigningen i samfunnet påvirker også borettslaget, spesielt ser vi at kostnader til kommunale avgifter, strømpris og forsikringspremie. Vi så oss nødt til å øke felleskostnadene med 7 % fra 01.01.2023 og ytterligere 4 % fra 01.07.2023.

Maling av oppganger er utført, sammen med tidligere utskifting av belysning har våre korridorer nå fått et estetisk løft og framstår pene.

Begge takterrassene er pusset opp. Terrassebordene ble skiftet ut og det ble kjøpt inn ny møbler, det er valgt materialer som krever lite eller intet vedlikehold. Planter og jord til plantekassene er bestilt, plantene settes ut på dugnad kombinert med et sosialt arrangement før sommeren.

Internettforbindelsen er oppgradert, vi har nå fiberlinje med hastighet 1000/1000 Mbit/s.

Lekkasjen som forårsaket vanninnslag til boder fra fordrøyningsmagasin er tettet, når dette skrives pågår testing i påvente av tilbakefylling av masser og istandsetting av markterrasse.

Det er utført vedlikehold av heiser. Utskifting av gulvbelegget er det som synes best, men det er også utført teknisk vedlikehold som har hatt positiv effekt på driftssikkerheten. Det er behov for noe mer vedlikehold i 2023, etter dette forventer vi kun rutinemessig vedlikehold.

Muren i Osterhaus gate og Møllergata er malt, denne er nå også tatt inn i ordningen for fjerning av tagging.

I tråd med vedtak på forrige årsmøte har styret utarbeidet beskrivelse av fremgangsmåte for håndtering av konflikter.

Av pågående og planlagt arbeid ønsker styret å trekke fram utvidelse av ordningen med elektroniske nøkler, utskifting brannvarslingsanlegg, vask av fasade, maling av dører og vinduer utvendig, maling tekniske bygg og rengjøring av heissjakt.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte felleskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 072 500 til større vedlikehold som omfatter planter i plantekasser, utskifting brannvarslingsanlegg, vask av fasade, maling av treverk ventilasjonsbygg, maling av balkongdører og vinduer utendørs, vask av heissjakter.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jess Carlsen Borettslag.

### Lån

Jess Carlsen Borettslag har to lån i Husbanken, begge med en flytende rentesats på 2,77 % (pr.09.03.2023). 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 og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2% for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og ytterligere 4 % økning fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## **SAMEIET**

Borettslaget er medeier i sameiene Fredensborg Garasjesameie, Sameiet Fredensborg Gårdsrom og Fredensborg Sameie II. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameier pr. 31.12.2021 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 årsregnskapet for Jess Carlsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. mars 2023  
**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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>6 943 744</b>	<b>7 124 670</b>	<b>6 943 744</b>	<b>5 357 688</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 769 366	5 385 879	3 436 400	3 544 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -4 586 399	-5 214 022	-5 269 000	-4 956 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -955 122	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-312	0	0	0
Endr. andre langs. fordring	0	507 112		
Endr. anleggsmidler i fellesanl	0	197 924		
Endr. annen langs.gjeld	0	-496 152		
Endr andel EK i fellesanlegg	186 412	-561 667	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 586 055</b>	<b>-180 926</b>	<b>-1 832 600</b>	<b>-1 411 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 357 689</b>	<b>6 943 744</b>	<b>5 111 144</b>	<b>3 946 588</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 322 206	9 002 273
Kortsiktig gjeld	-1 964 518	-2 058 529
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 357 688</b>	<b>6 943 744</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		5 417 921	5 822 192	5 799 648	6 100 080
Innkrevde felleskostnader	2	3 165 002	2 999 300	3 154 352	3 610 920
Innbetalinger		0	15 697	0	0
Andre inntekter	3	91 596	41 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>8 674 519</b>	<b>8 878 389</b>	<b>8 954 000</b>	<b>9 711 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 022	-20 022	-20 000	-20 000
Styreonorar	5	-142 000	-142 000	-142 000	-142 000
Revisjonshonorar	6	-14 625	-8 850	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-151 230	-147 540	-152 000	-159 000
Konsulentonorar	7	-107 862	-13 260	-100 000	-50 000
Kontingenter		-19 600	-19 600	-19 600	-19 600
Drift og vedlikehold	8	-1 258 079	-1 093 687	-850 000	-1 692 500
Kommunale avgifter	9	-261 672	-217 688	-172 000	-185 000
Kostnader sameie		-2 475 189	-504 417	-2 953 000	-1 953 000
Energi/fyring	10	-381 499	-440 520	-250 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 022	-213 672	-240 000	-380 000
Andre driftskostnader	11	-201 439	-132 726	-134 000	-151 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 161 241</b>	<b>-2 953 983</b>	<b>-5 039 600</b>	<b>-5 112 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 513 278</b>	<b>5 924 406</b>	<b>3 914 400</b>	<b>4 598 900</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		955 122	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 468 400</b>	<b>5 924 406</b>	<b>3 914 400</b>	<b>4 598 900</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	139 202	69 643	50 000	90 000
Finanskostnader	13	-838 236	-608 170	-528 000	-1 144 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-699 034</b>	<b>-538 527</b>	<b>-478 000</b>	<b>-1 054 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 769 366</b>	<b>5 385 879</b>	<b>3 436 400</b>	<b>3 544 900</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 769 366	5 385 879		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	172 439 500	172 439 500
Tomt		30 430 500	30 430 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	493 192	679 604
Miljøbankkonto, øremerket		26 584	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>203 389 776</b>	<b>203 549 604</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 671	1 544
Forskuddsbetalte kostnader		9 287	26 397
Andre kortsiktige fordringer		0	15 697
Energiavregning	19	235 132	0
Energiavregning		0	591 559
Driftskonto OBOS-banken		3 629 276	1 807 187
Sparekonto OBOS-banken		3 418 174	6 531 461
Sparekonto OBOS-banken II		28 666	28 428
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 322 206</b>	<b>9 002 273</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>210 711 982</b>	<b>212 551 876</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 98 * 100		9 800	9 800
Annen egenkapital	15	100 107 737	96 338 371
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>100 117 537</b>	<b>96 348 171</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	67 631 455	73 172 976
Borettsinnskudd	17	40 972 200	40 972 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	26 272	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>108 629 927</b>	<b>114 145 176</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		163 409	608 614
Påløpte renter		278 528	136 864
Påløpte avdrag		788 123	1 300 779
Energiavregning	20	314 271	0
Annen kortsiktig gjeld	21	420 188	12 272

**SUM KORTSIKTIG GJELD** **1 964 518** **2 058 529**

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **210 711 982** **212 551 876**

Pantstillelse	22	202 860 200	202 860 200
Garantiansvar	23	91 761	588 156

Oslo, 27.03. 2023  
Styret i Jess Carlsen Borettslag

Ronny Rostad /s/

Vidar Lund /s/

Trine M. H. Strømme /s/

Benjamin Strandquist /s/

Martin Fossmo /s/

**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.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	2 960 628
Kapitalkost. lån 2	2 207 229
RIKS TV	109 664
Eiendomsskatt	104 430
Avregning riks-tv	-9 720
Kapitalkostnader på IN-lån	3 646 236
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-347 250
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-88 294
Overført til kapitalkostnader	-5 417 921
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 165 002</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigerings av balanse	4
Miljøfond	78 792
Nettinnbetalinger	350
Nøkler	12 450
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>91 596</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-20 022
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 022</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 142 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 625.

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

Juridisk bistand	-11 250
OBOS Prosjekt AS	-60 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 812
Andre konsulentonorarer, Soon Takst AS	-16 800
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-107 862</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-596 817
Drift/vedlikehold elektro	-99 037
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 893
Drift/vedlikehold heisanlegg	-360 323
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-150 009
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 258 079</b>

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

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

Eiendomsskatt	-103 686
Vann- og avløpsavgift	-157 986
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-261 672</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-324 051
Fjernvarme	-56 448
Andre fyringskostnader	-1 000
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-381 499</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-7 881
Vaktmestertjenester	-9 569
Renhold ved firmaer	-102 285
Andre fremmede tjenester	-23 273
Kontor- og datarekvisita	-1 047
Trykksaker	-891
Andre kontorkostnader	-2 097
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-52 527
Velferdskostnader	-1 610
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-201 439</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 614
Renter av sparekonto i OBOS-banken	137 263
Andre renteinntekter	-675
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>139 202</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-448 031
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-383 491
Andre rentekostnader	-6 714
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-838 236</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	172 439 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>172 439 500</b>

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****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	85 743 479
Egenkapital fra IN tidligere år	28 034 220
Egenkapital fra IN 2022	955 122
Reduksjon EK fra IN	-14 625 084
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>100 107 737</b>

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken lånenr 11499656 01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-89 991 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	33 982 429
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 850 955
Nedbetalt tidligere, IN	10 958 127
Nedbetalt i år, IN	0
	-42 199 489

Husbanken lånenr 11499656 02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-71 897 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	26 698 375
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 735 444
Nedbetalt tidligere, IN	17 076 093
Nedbetalt i år, IN	955 122
	-25 431 966

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -67 631 455****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -40 972 200

**SUM BORETTSINNSKUDD -40 972 200****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -26 272

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -26 272****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING 2021**

Uoppgjorte avregninger for 2021 235 132

**SUM ENERGIAVREGNING 235 132**

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING 2022**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-595 716
Techem	59 625
Fjernvarmekostnader	221 820
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-314 271</b>

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: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-418 784
Refusjon energiavregning	-1 404
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-420 188</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	40 972 200
Pantelån	67 631 455
Påløpte avdrag	788 123
Beregnete IN-forpliktelser	14 364 258
<b>TOTALT</b>	<b>123 756 036</b>

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

Bygninger	172 439 500
Tomt	30 430 500
<b>TOTALT</b>	<b>202 870 000</b>

**NOTE: 23****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. 33

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

Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Fredenborg 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 Gårdssrom.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr. 84 401.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Sameiet Fredenborg Gårdssrom 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. 7 327.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Fredenborg Gårdssrom 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

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**



## Annen informasjon om borettslaget

### 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](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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Maling av oppganger
	Takterrasser, utskifting
	terrassebord og nye møbler
	Oppgradert internettforbindelse
	Tetting av vanninnsig til boder
	Utvidet vedlikehold av heiser



2020	Maling av mur i Osterhaus gate og Møllergata Ventilasjonsanlegg	Skiftet servicepartner. Omfattende vedlikehold, kalibrering og justering. Rens av ventilasjonskanaler og bytte av filter.
2018	Automatiske strømmålere	Byttet til pålagte, automatiske strømmålere
2017 2016	Montering av nye porttelefoner Spyling av alle kloakkrør. Utarbeidet	tilstandsrapport fra OBOS Prosjekt.
2014 2013	Større vedlikehold av heisene 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 612 364	2 612 364	2 612 000	3 160 000
Andre inntekter	3	13 650	4 250	15 000	2 065 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 626 014</b>	<b>2 616 614</b>	<b>2 627 000</b>	<b>5 225 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 870	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-70 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 295	-6 575	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-56 235	-54 865	-55 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-99 750	-112 156	-125 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-438 878	-467 281	-619 000	-2 529 604
Forsikringer		-8 149	-7 967	-8 365	-8 700
Kommunale avgifter	9	-593 025	-587 153	-592 000	-592 000
Kostnader sameie		-33 950	-35 757	-35 000	-35 000
Energi/fyring	10	-1 584 795	-669 471	-1 070 000	-1 227 500
TV-anlegg/bredbånd		-11 524	0	0	0
Andre driftskostnader	11	-398 806	-409 678	-539 000	-539 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 335 097</b>	<b>-2 430 773</b>	<b>-3 152 365</b>	<b>-5 220 804</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-709 083</b>	<b>185 841</b>	<b>-525 365</b>	<b>4 196</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	603	1 633	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>603</b>	<b>1 633</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-708 480</b>	<b>187 474</b>	<b>-525 365</b>	<b>4 196</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	187 474		
Fra opptjent egenkapital		-498 114	0		
Udekket tap		-210 366	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		3 050	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 388
Andre kortsiktige fordringer		0	17 919
Driftskonto OBOS-banken		31 166	575 162
Sparekonto OBOS-banken		199 064	298 461
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>233 280</b>	<b>892 930</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>233 280</b>	<b>892 930</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	498 114
Udekket tap	13	-210 366	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-210 366</b>	<b>498 114</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		133 339	394 816
Annen kortsiktig gjeld	14	310 307	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>443 646</b>	<b>394 816</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>233 280</b>	<b>892 930</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2022

Styret i Sameiet Fredensborg Gårdsrom

Torleif Korneliussen /s/

Christian Muskat /s/

Ronny Rostad /s/

Trine Marie Helseth Strømme /s/



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	493 298	481 048	499 000	554 000
Andre inntekter	3	224 510	83 150	55 500	15 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>717 808</b>	<b>564 198</b>	<b>554 500</b>	<b>569 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-70 000
Avskrivninger	11	-6 250	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 501	-5 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-34 210	-33 375	-34 000	-36 000
Konsulenthonorar	7	-28 403	-1 190	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-779 307	-90 114	-762 000	-250 024
Forsikringer		-46 165	-39 248	-47 000	-47 000
Energi/fyring		-127 105	-68 127	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-114 762	-87 010	-106 000	-134 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 213 162</b>	<b>-393 399</b>	<b>-1 209 000</b>	<b>-737 024</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-495 354</b>	<b>170 799</b>	<b>-654 500</b>	<b>-168 024</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 226	7 118	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 226</b>	<b>7 118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-490 128</b>	<b>177 917</b>	<b>-654 500</b>	<b>-168 024</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	177 917		
Fra opptjent egenkapital		-490 128	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	12 500	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 500</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 528	1 558
Driftskonto OBOS-banken		299 237	315 429
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	25 380
Sparekonto OBOS-banken		681	488 554
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>303 446</b>	<b>830 921</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>315 946</b>	<b>830 921</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		246 390	736 518
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>246 390</b>	<b>736 518</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 639	6 609
Leverandørgjeld		37 918	53 954
Skyldige offentlige avgifter		0	33 840
Annen kortsiktig gjeld	12	20 999	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>69 556</b>	<b>94 403</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>315 946</b>	<b>830 921</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2022  
Styret i Fredensborg Garasjesameie

Ronny Rostad /s/

Christian Muskat /s/

Trine M. H. Strømme /s/

Torleif Korneliussen /s/



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 119 699	1 122 907	1 151 000	1 151 000
Andre inntekter	3	18 522	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 138 221</b>	<b>1 122 907</b>	<b>1 151 000</b>	<b>1 151 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 269	0	0	-1 300
Styrehonorar	5	-9 000	0	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	6	-8 275	-6 295	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-24 255	-23 660	-24 300	-24 900
Konsulenthonorar	7	-1 288	-3 453	-2 000	-2 500
Drift og vedlikehold		0	-8 235	-10 001	-10 000
Forsikringer		-272 379	-258 461	-301 000	-284 000
Kommunale avgifter	8	-62 788	-61 855	-63 000	-65 500
Kostnader sameie	11	-778 680	-488 732	-793 394	-793 500
Energi/fyring		0	-304 662	0	0
Andre driftskostnader	9	-2 066	-1 992	-5 000	-5 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 160 000</b>	<b>-1 157 344</b>	<b>-1 212 695</b>	<b>-1 202 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-21 779</b>	<b>-34 437</b>	<b>-61 695</b>	<b>-51 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	34 120	34 437	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>34 120</b>	<b>34 437</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 342</b>	<b>0</b>	<b>-61 695</b>	<b>-51 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		12 342			



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	254 715	207 105
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>254 715</b>	<b>207 105</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 771	4 492
Forskuddsbetalte kostnader		68 962	65 492
Andre kortsiktige fordringer		0	720
Driftskonto OBOS-banken		205 375	247 582
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>276 108</b>	<b>318 286</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>530 824</b>	<b>525 392</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Tilbakeføring av tidligere akkumulerte avregninger		518 447	0
Årsresultat		12 342	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>530 789</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld		0	519 167
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>519 167</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		35	6 225
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>35</b>	<b>6 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>530 824</b>	<b>525 392</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	489 219	526 330

Oslo, 21.03.2022

Styret i Fredensborg Sameie 2

Ronny Rostad /s/

Trine Marie Helseth Strømme /s/

Benjamin Strandquist /s/



## Valgkomiteens innstilling 2023

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag har følgende innstilling til generalforsamlingen 2023.

Som styremedlemmer for 2 år innstilles:

- Christine Håland De Soto Jess Carlsens gate 2
- Benjamin Stranquist Jess Carlsens gate 2

Som varamedlemmer innstilles:

- Rehema Ruud Møllergata 48
- 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 Trine Marie Helseth Strømme vil fratrukke seg etter årsmøtet på grunn av flytting. 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:

- Peder Kristoffer Alvenes Jess Carlsens gate 6

Som medlemmer i valgkomiteen for 1 år innstilles:

- Kathrine Wiberg Jess Carlsens gate 4
- 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
Torunn Moe Riiser	Jess Carlsens gate 6
Odd Harald Eidsmo Barder	Jess Carlsens gate 4



## Redegjørelse fra valgkomiteen – generalforsamlingen i Jess Carlsen borettslag 2023

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag gir følgende redegjørelse for sitt arbeid i forbindelse med innstillingen til generalforsamlingen 2023. 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 vil fratre etter generalforsamlingen på grunn av flytting. Styremedlemmet var midtveis i styreperioden og hadde ett år igjen av vervet. Til styret har valgkomiteen derfor innstilt ett styremedlem for 1 år, i tillegg til den ordinære innstillingen av to 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 fysisk eller på 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 sittende styremedlemmer gir uttrykk for at arbeidsmiljøet i styret er godt og at arbeidet gjennomføres på en effektiv og hensiktsmessig måte. Valgkomiteen mener at innstillingen vil gi et solid og velfungerende styre i Jess Carlsen borettslag neste periode.

Oslo, 27. mars 2023

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag

Camilla Cristine Angel  
Torunn Moe Riiser  
Odd Harald E Barder

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 24.04.23 og er åpent for avstemning i 6 dager  
Siste dato for avstemning er 30.04.23

**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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gudrun Jære Hoel og Stein Svendsen 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>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 142 000

For

Mot

**Sak 6 Styret har satt prisen for elektriske adgangskort/brikker altfor høyt**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For styret har satt prisen for elektriske adgangskort/brikker altfor høyt

Mot styret har satt prisen for elektriske adgangskort/brikker altfor høyt

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Prisen på elektriske adgangskort/brikker til JCBL må reduseres betydelig.

Prisen på elektriske adgangskort/brikker må reduseres med 70%.

**Sak 7 Takhuset, elektronisk booking**

Vi ønsker at JCBL foreslår for andre aktuelle parter å etablere en elektronisk booking-løsning for Takhuset hvor man kan se tilgjengelighet og booke online, samt installere en elektronisk lås/nøkkelboks for å smidiggjøre overlevering av nøkler. Vi tar utgangspunkt i gode erfaringer fra tidligere borettslag. Det blir spesielt tidsbesparende med tanke på å planlegge bruk

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Mistillit til hele styret til SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM**

Mistillit til hele styret til SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM.

For

Mot

**Sak 9 Reduksjon av styrehonoraret til styrerepresentantene til Gårdsrommet med minst 50%.**

Reduksjon av styrehonoraret til styrerepresentantene til Gårdsrommet med minst 50%.

For

Mot

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Benjamin Strandquist

Christine Håland De Soto

**Styremedlem 1 år** (kun 1 skal velges)

Peder Kristoffer Alvenes

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Magnus Gottschalk

Rehema Ruud

**Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Ronny Rostad

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Benjamin Strandquist

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 12 Valg av valgkomité**

**Valgkomité** (kun 3 skal velges)

- Kathrine Wiberg
- 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](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.