



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 436 783  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JBS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

### 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, 03.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 883 354	3 803 357
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 883 354</b>	<b>3 803 357</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	171 150
Annen driftskostnad		2 627 715	1 956 738
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 833 095</b>	<b>2 127 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 050 259</b>	<b>1 675 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 715	31 947
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 715</b>	<b>31 947</b>
Annen finanskostnad		624 997	346 861
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>624 997</b>	<b>346 861</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-563 281</b>	<b>-314 915</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 486 977</b>	<b>1 360 554</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 486 977</b>	<b>1 360 554</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 486 977</b>	<b>1 360 554</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 486 977</b>	<b>1 360 554</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 486 977	1 360 554
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 486 977</b>	<b>1 360 554</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		18 731 518	72 700 823
Sum varige driftsmidler		18 731 518	72 700 823
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 731 518	72 700 823
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 946	34 108
Sum fordringer		12 946	34 108
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 474 948	1 963 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 474 948	1 963 606
Sum omløpsmidler		8 487 894	1 997 714
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 219 412</b>	<b>74 698 537</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 700	7 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 700</b>	<b>7 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		12 456 200	13 943 178
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 456 200</b>	<b>-13 943 178</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 446 500</b>	<b>-13 935 378</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 322 470	82 237 282
Øvrig langsiktig gjeld		3 951 584	3 951 584
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 274 054</b>	<b>86 188 866</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 274 054</b>	<b>86 188 866</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 866	8 337
Leverandørgjeld		1 155 712	2 420 498
Skyldige offentlige avgifter		86 580	
Annen kortsiktig gjeld		16 145 700	16 214
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 391 858</b>	<b>2 445 049</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>39 665 912</b>	<b>88 633 915</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 219 412</b>	<b>74 698 537</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 607417

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 436 783  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JBS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2023

**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, 25.07.2023



Organisasjonsnr: 952 436 783  
BORETTSLAGET JBS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 883 354	3 803 357
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 883 354</b>	<b>3 803 357</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	171 150
Annen driftskostnad		2 627 715	1 956 738
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 833 095</b>	<b>2 127 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 050 259</b>	<b>1 675 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 715	31 947
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>61 715</b>	<b>31 947</b>
Annen finanskostnad		624 997	346 861
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>624 997</b>	<b>346 861</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-563 281</b>	<b>-314 915</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 486 977</b>	<b>1 360 554</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 486 977</b>	<b>1 360 554</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 486 977</b>	<b>1 360 554</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 486 977</b>	<b>1 360 554</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 486 977	1 360 554
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 486 977</b>	<b>1 360 554</b>



Organisasjonsnr: 952 436 783  
BORETTSLAGET JBS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 18 731 518 72 700 823  
Sum varige driftsmidler 18 731 518 72 700 823

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 18 731 518 72 700 823

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 12 946 34 108  
Sum fordringer 12 946 34 108

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 8 474 948 1 963 606  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 8 474 948 1 963 606

Sum omløpsmidler 8 487 894 1 997 714

**SUM EIENDELER** 27 219 412 74 698 537

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 9 700 7 800  
Sum innskutt egenkapital 9 700 7 800

**Opptjent egenkapital**  
Udekket tap 12 456 200 13 943 178



Sum opptjent egenkapital	-12 456 200	-13 943 178
Sum egenkapital	-12 446 500	-13 935 378
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 322 470	82 237 282
Øvrig langsiktig gjeld	3 951 584	3 951 584
Sum annen langsiktig gjeld	22 274 054	86 188 866
Sum langsiktig gjeld	22 274 054	86 188 866
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 866	8 337
Leverandørgjeld	1 155 712	2 420 498
Skyldige offentlige avgifter	86 580	
Annen kortsiktig gjeld	16 145 700	16 214
Sum kortsiktig gjeld	17 391 858	2 445 049
Sum gjeld	39 665 912	88 633 915
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>27 219 412</b>	<b>74 698 537</b>



Organisasjonsnr: 952 436 783  
BORETTSLAGET JBS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Jbs B/L

Digitalt årsmøte avholdes 29. juni - 2. juli 2023

Selskapsnummer: 5272





## Velkommen til årsmøte i Jbs B/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. juni kl. 09:00 og lukker 2. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5272>

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Jbs B/L**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Knut Halvard Roald 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

Signe Pahle og Martin Krogh Strøm er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

- 1. Jbs Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Marit Sørli og Ingebjørg Chr. Nybø går ut av styret og må erstattes. Marius Håker ble valgt som varamedlem for ett år forrige årsmøte, og han er villig til å stille for enda et år.

## Roller og kandidater

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Bakken  
Marit bor i Sørligata 10 C. Hun er seniorrådgiver i Utenriksdepartementet og har blant annet erfaring med organisasjonsutvikling, aktiv i korpsbevegelsen og hatt flere styreverv i ulike korps, inkludert flere år i festivalkomiteen til Oslo Brassfestival.
- Runar Paulsen Fersnes  
Runar bor i Jens Bjelkes gate 43B, er jurist, blant annet med erfaring fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marius Håker  
Marius har allerede vært valgt som varamedlem til styret et år, og han er villig til å ta et år til.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Halvard Roald	Sørligata 10 E
Styremedlem	Vilde Høyning	Jens Bjelkes Gate 43 C
Styremedlem	Ingebjørg Ch. Nybø	Sørligata 10 C
Styremedlem	Marit Sørli	Sørligata 10 B
Styremedlem	André Subir Virkberg	Sørligata 10 D
Varamedlem	Marius Håker	Sørligata 10 E

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

### 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 Jbs B/L

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.

Jbs B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952436783, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 148 66

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Jbs B/L 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 BDO.



## Styrets arbeid

Styrets arbeid har i stor utstrekning vært preget av å finne ut av det etter hvert påtrengende behovet for vedlikehold i de gamle delene av borettslaget. Det var først meningen å innhente en rapport gjennom Huseiernes Landsforbund, men styret droppet det da det ville koste 70 000 kroner.

Og slik styret vurderer det, må vindusutskifting ha førsteprioritet; noen vinduer er i ferd med å rotne og lar seg ikke åpne lenger. Men en full oppgradering av det elektriske anlegget i fellesområdene er også et opplagt behov, inkludert oppgradering av varmtvannsforsyningen, utskifting av gamle e-tavler med skrusikringer og montering av led-belysning i oppgangene.

Styret har engasjert et firma som er i ferd med å utarbeide en vedlikeholdsplan. Foreløpig er det innhentet tilbud på utskifting av vinduer, og et tilbud på sandblåsing og lakkering av balkongene er under utarbeiding. Vindusutskifting kan tas med lift på veggene mot gata, men på innsiden må vi ha stillaser, også av hensyn til rehabilitering av balkongstativene.

Disse oppgavene vil bli kostbare, så det er også nødvendig å sørge for en finansieringsplan i samarbeid med regnskapsfører. Dette har vi altså ikke grunnlag for å presentere for årsmøtet, så styret tar sikte på et ekstraordinært møte til høsten når tallene er klare.

Styret har hatt ti møter. Ellers har vi håndtert tre forsikringssaker forårsaket av vannlekkasje, det var nødvendig å følge opp søppelhentinga, tagging er blitt fjernet flere ganger, julegrantenning med gløgg og pepperkaker er gjennomført, vårdugnad med konteiner gjennomført, sykkelgarasjen er oppgradert med mekkeutstyr, dårlig vanntrykk i Sørligata 10 ABC er utbedret, OBOS-nøkkel / Unloc-app er etablert i alle oppgangene, vaskemaskiner og tørketromler er reparert, spyling av kloakkrørene i Jens Bjelkes gate, jordfeil i det elektriske anlegget i Sørligata 10 ABC identifisert og under utbedring.

Situasjonen med nybygget legger fremdeles beslag på mye oppmerksomhet for styret. Det er blitt et svært anstrengt forhold til utbyggeren KF Entreprenør. JBS Borettslag ble stevnet for å ha holdt tilbake fire og en halv million kroner. Vi mener at KFE ikke har dokumentert grunnlaget for kostnader og for besparelser ved at de har valgt billigere løsninger. Stevningen for Forliksrådet er nå trukket tilbake, og i stedet skal JBS i forhandlinger i håp om å nærme oss et sluttoppgjør. Det gjenstår også en del arbeider i uteområdet, og noen reklamasjoner er til avklaring eller utbedring.

Det har også gått altfor lang tid før ettårsbefaringer i leilighetene kan gjennomføres. KFE har ikke hatt kapasitet til å håndtere reklamasjoner før etter sommerferien.



## 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.

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

### 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 ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

### 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. Årsaken til at de er negative ved årsskiftet knyttet til at borettsinnskuddene for de 18 nyoppførte leilighetene ikke var tinglyst og derav står de som kortsiktig gjeld i balansen.



## 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 500 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Lån

Jbs B/L har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023 og med ett forventet overskudd på kr 1 199 500.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.2023 og er i henhold til KPI.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Jbs

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Jbs.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QKJ61-KSW1 Q-64ZB4-2XEWf-PTGH2-CE1AH



## BORETTSLAGET JBS ORG.NR. 952 436 783, KUNDENR. 5272

### 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>-447 335</b>	<b>15 719 378</b>	<b>-447 335</b>	<b>-8 903 964</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 486 977	1 360 554	1 063 257	1 199 500
Tillegg for netto innbet prosjekt		53 970 068	-47 151 803	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	26 504 497	38 200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-90 419 309	-8 551 426	-4 082 000	-728 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		16 136 700	0	0	0
Tilbakebet. av borettsinnskudd		-16 136 700	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-763	-24 038	0	0
Investerings i aksjer/andeler		1 900	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-8 456 629</b>	<b>-16 166 713</b>	<b>-3 018 743</b>	<b>471 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>25</b>	<b>-8 903 964</b>	<b>-447 335</b>	<b>-3 466 078</b>	<b>-8 432 464</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		8 487 894	1 997 714		
Kortsiktig gjeld		-17 391 858	-2 445 049		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>25</b>	<b>-8 903 964</b>	<b>-447 335</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		997 045	941 105	930 540	960 060
Innkrevde felleskostnader	2	3 885 259	2 862 252	3 889 460	3 982 940
Andre inntekter	3	1 050	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 883 354</b>	<b>3 803 357</b>	<b>4 820 000</b>	<b>4 943 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 380	-21 150	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-180 000	-150 000	-185 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-9 618	-7 650	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-156 880	-152 458	-185 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-77 700	-2 361	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-217 867	-426 431	-527 000	-502 000
Forsikringer		-426 574	-353 880	-410 000	-465 000
Kommunale avgifter	9	-593 522	-396 139	-495 000	-559 000
Energi/fyring	10	-536 498	-429 215	-450 000	-610 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 448	-32 760	-212 430	-200 000
Andre driftskostnader	11	-372 608	-155 845	-538 500	-314 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 833 095</b>	<b>-2 127 888</b>	<b>-2 890 743</b>	<b>-3 094 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 050 259</b>	<b>1 675 469</b>	<b>1 929 257</b>	<b>1 848 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 050 259</b>	<b>1 675 469</b>	<b>1 929 257</b>	<b>1 848 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	61 715	31 947	0	0
Finanskostnader	13	-624 997	-346 861	-866 000	-649 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-563 281</b>	<b>-314 915</b>	<b>-866 000</b>	<b>-649 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 486 977</b>	<b>1 360 554</b>	<b>1 063 257</b>	<b>1 199 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 486 977	1 360 554		

## BALANSE



9

Jbs B/L

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	3 792 310	3 792 310
Rehabilitering	15	14 793 170	68 763 237
Andel egenkapital i fellesanlegg	26	146 039	145 276
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 731 518</b>	<b>72 700 823</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	27 271
Andre kortsiktige fordringer	16	12 946	6 837
Driftskonto OBOS-banken		7 215 054	774 865
Skattetrekkskonto OBOS-banken		61 200	0
Sparekonto OBOS-banken		1 166 629	1 156 943
Sparekonto OBOS-banken II		32 065	31 798
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 487 894</b>	<b>1 997 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 219 412</b>	<b>74 698 537</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 97 * 100	17	9 700	7 800
Annen egenkapital	18	-12 456 200	-13 943 178
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>19</b>	<b>-12 446 500</b>	<b>-13 935 378</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	18 322 470	82 237 282
Borettsinnskudd	21	3 951 584	3 951 584
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 274 054</b>	<b>86 188 866</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 155 712	2 420 498
Skyldige offentlige avgifter	22	86 580	0
Påløpte renter		3 866	8 337
Annen kortsiktig gjeld	23	16 145 700	16 214
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>17 391 858</b>	<b>2 445 049</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 219 412</b>	<b>74 698 537</b>
Pantstillelse	24	108 111 484	108 111 484
Garantiansvar	26	81 570	66 024

Oslo, 16.06.2023  
Styret i Borettslaget Jbs

Knut Halvard Roald

Vilde Høyning

Ingebjørg Ch. Nybø

Vedlegg 1

14 av 27

Jbs Årsrapport til styrerommet.pdf



Marit Sørli

André Subir Virkberg

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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	3 307 724
Kabel-TV	233 575
Brensel	214 600
Trappevask	129 360
Kapitalkostnader på IN-lån	966 877
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	30 168
Overført til kapitalkostnader	-997 045
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 885 259</b>

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

Nøkler	1 050
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 050</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 380</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 180 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 618.

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

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-72 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 950
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-77 700</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-17 133
Drift/vedlikehold VVS	-65 568
Drift/vedlikehold elektro	-15 819



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 226
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 391
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 586
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 913
Egenandel forsikring	-25 000
Kostnader dugnader	-1 231
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-217 867</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-310 223
Feieavgift	-15 176
Renovasjonsavgift	-268 123
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-593 522</b>

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

Elektrisk energi	-384 008
Fjernvarme	-152 490
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-536 498</b>

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

Container	-15 618
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 237
Driftsmateriell	-2 648
Lyspærer og sikringer	-2 242
Vaktmestertjenester	-85 785
Vakthold	-950
Renhold ved firmaer	-215 496
Snørydding	-14 436
Andre fremmede tjenester	-2 127
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-2 249
Telefon, annet	-3 003
Kontingenter	-3 150
Bank- og kortgebyr	-2 481
Velferdskostnader	-7 687
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-372 608</b>

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



Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 953
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 673
Andre renteinntekter	15 953
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>61 715</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-164 642
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-98 199
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-276 317
OBOS-banken	-1 737
OBOS-banken	-5 069
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 893
Renter på leverandørgjeld	-136
Andel renter Gamle Oslo Servicesentral	-3
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-624 997</b>

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

Kostpris/bokført verdi	3 792 310
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 792 310</b>

Tomten ble kjøpt i 1920

Gnr.229/bnr.66 M. flere

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

**NOTE: 15****LEILIGHETSPROSJEKT, AKKUMULERT 207 - 2022**

Oppstart OEF	900
Arkitekthonorar	1 360 382
Byggetekn.kons.honorar	408 654
V.V.S. kons.honorar	2 175
Landskapsarkitekt	466 199
Geoteknisk kons.honorar	201 291
OBOS Prosjekt AS	3 857 063
Andre konsulent honorar	553 384
Branntegninger	7 875
Stølen Plan	11 625
Adm. OEF	3 573
Renter/prov. byggelån	1 080 708
Bygningsgebyr	304 847
Andre gebyrer	394
Vy Communication	251 625
Andre kostnader	158 724
Advokathonorar	216 469



Romerike Maskin AS	2 250
Øst-Riv AS	5 809 751
KF Entreprenør AS	67 443 222
Prosjektkostnader	123 124
Oslo Kommune	239 271
Mortens Låsservice	310 665
Fortum tilknytning	1 058 948
<b>Salg leiligheter</b>	<b>-69 079 948</b>
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>14 793 170</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	12 946
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>12 946</b>

**NOTE: 17 INNSKUTT EGENKAPITAL**

Saldo 01.01.	7 800
Korrigert feil IB	100
Innbetalt på andeler i år	1 800
<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>	<b>9 700</b>

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-12 980 688
Egenkapital fra IN tidligere	978 133
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-453 645
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-12 456 200</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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 20**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,15 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2020	-26 200 000	
Økning 2021	-38 200 000	
Økning i år	-11 300 000	
Nedbetalt i år	75 700 000	

0

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 287 137	
Nedbetalt i år	1 712 863	

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,90 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2019	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 000 000	

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-15 204 497	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 285 718	

-7 918 779

OBOS Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig, 2014	-20 380 272	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 277 720	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	720 728	
Nedbetalt tidligere, IN	978 133	
Nedbetalt i år, IN	0	

-10 403 691

**SUM PANTE-OG GJELDSBREVLÅN****-18 322 470****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostrnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller



investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023	Første avdrag er 30/09-2023
2, 4, 6, 8, 10, 13		100
15, 17, 19, 20, 22, 24		100
26, 30, 32, 34, 36, 38		100
39, 41, 43, 45, 47, 49		100
		100
1, 3, 5, 7, 9, 11		150
12, 14, 16, 18, 21, 23		150
25, 27, 28, 29, 31, 33		150
35, 37, 40, 42, 44, 46		150
48, 50, 51, 52, 53, 54		150
55, 56, 57, 58, 59, 60		150
61, 62, 63, 64, 65, 66		150
67, 68, 69, 70, 71, 72		150
73, 81, 84, 85, 87, 90		150
93, 96		150
80, 82, 83, 88, 89, 91		200
92, 94, 95, 97		200
79, 86		250

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 467 600
Saldo 1.1	-1 483 884
Nedbetalt tidligere	21 600
Øket 1998	-21 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 951 584</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-61 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 380
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-86 580</b>

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum portåpnere	-9 000
Innbetalte borettsinnskudd, ikke tinglyst	-16 136 700
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-16 145 700</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 951 584
Pantelån	18 322 470
Beregnete IN-forpliktelser	524 488
<b>TOTALT</b>	<b>22 798 542</b>

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

Bygninger	3 792 310
<b>TOTALT</b>	<b>3 792 310</b>

**NOTE: 25****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er tinglysing av nye borettsinnskudd, så de ikke lenger er kortsiktig gjeld. I tillegg økes felleskostnadene. Dette er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

**NOTE: 26****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,52 % av Sameiet Gamle Oslo Servicesentral.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Gamle Oslo Servicesentral, som utgjør kr

Oslo Servicesentral, som utgjør kr. 81 570.

Selskapets andel i Sameiet Gamle Oslo Servicesentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i er inntatt i resultatregnskapet under postene vaktmestertjenester, og renhold ved firmaer. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81006605. 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 [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31.03. og 31.09** 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Byggstart "bakgårdsprosjektet"	Nytt bygg oppført / leiligheter solgt
2015	Alle ytterdører skiftet ut	
2012 - 2013	Utbedring piper	
2005	Nye bad inkl. soilrør	
2005	Oppussing av oppganger	
2003 - 2005	Historikk	2003: Bygget fire leiligheter (nr 74,75,76 og 77). 2004: Leilighet nr 13 delt i to (nr 3 og 78) 2005: Bygget 1 leilighet (nr 79)



01.07.03: 5% økning i husleien (kat. 106) Omfatter ikke de fire nye leilighetene (74-77)

01.07.05: Husleien økes med 5 %. Gjelder ikke leil 74,75,76 og 77

01.11.05: Leilighet nr 74, 75, 76 og 77 har fått økt sine felleskostnader med kr 750,-. Dette reflekterer den økte fellesgjelden baderomsrehab utgjør (som de andre leilighetene har innbakt i sin husleie pr i dag).

Styret har gitt saksbehandler OEF fullmakt til å godkjenne nye andelseiere fra 030604. Dette iht styremøte 040504.

Dette er ikke praktisert den senere tid. Styregodkjennelser er sendt på vanlig måte uten at styret har reagert på det. Notert 140307/aa

2002  
2001

Skiftet vinduer i trappeoppgangene  
balkonger.dører og vinduer

Balkonger,dører og vinduer pusset og malt



## 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 29.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 2.07.23

**Selskapsnummer:** 5272 **Selskapsnavn:** Jbs B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Knut Halvard Roald 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>Signe Pahle og Martin Krogh Strøm 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.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Marit Bakken

Runar Paulsen Fersnes

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Marius Håker

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.