



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 197 909
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JENS BJELKESGT 86
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 211 681	2 204 230
Sum inntekter		2 211 681	2 204 230
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 652 559	1 275 882
Sum kostnader		1 738 134	1 361 457
Driftsresultat		473 547	842 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 179	19 652
Sum finansinntekter		14 179	19 652
Annen finanskostnad		258 190	327 650
Sum finanskostnader		258 190	327 650
Netto finans		-244 011	-307 998
Ordinært resultat før skattekostnad		229 536	534 775
Ordinært resultat etter skattekostnad		229 536	534 775
Årsresultat		229 536	534 775
Totalresultat		229 536	534 775
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 536	534 775
Sum overføringer og disponeringer		229 536	534 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 293	50 158
Sum fordringer		54 293	50 158
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 588	856 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 588	856 719
Sum omløpsmidler		665 881	906 878
SUM EIENDELER		665 881	906 878

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 426 658	7 656 194
Sum opptjent egenkapital		-7 426 658	-7 656 194
Sum egenkapital		-7 426 658	-7 656 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 789 350	8 216 605
Sum annen langsiktig gjeld		7 789 350	8 216 605
Sum langsiktig gjeld		7 789 350	8 216 605
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 451	1 436
Leverandørgjeld		-1 749	260 711
Annen kortsiktig gjeld		303 487	84 319
Sum kortsiktig gjeld		303 189	346 466
Sum gjeld		8 092 539	8 563 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		665 881	906 878



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256796

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 197 909
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JENS BJELKESGT 86
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 211 681	2 204 230
Sum inntekter		2 211 681	2 204 230
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 652 559	1 275 882
Sum kostnader		1 738 134	1 361 457
Driftsresultat		473 547	842 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 179	19 652
Sum finansinntekter		14 179	19 652
Annen finanskostnad		258 190	327 650
Sum finanskostnader		258 190	327 650
Netto finans		-244 011	-307 998
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		229 536	534 775
Årsresultat		229 536	534 775
Totalresultat		229 536	534 775
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		229 536	534 775
Sum overføringer og disponeringer		229 536	534 775



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 293	50 158
Sum fordringer		54 293	50 158
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 588	856 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 588	856 719
Sum omløpsmidler		665 881	906 878
SUM EIENDELER		665 881	906 878
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 426 658	7 656 194
Sum opptjent egenkapital		-7 426 658	-7 656 194



Sum egenkapital	-7 426 658	-7 656 194
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 789 350	8 216 605
Sum annen langsiktig gjeld	7 789 350	8 216 605
Sum langsiktig gjeld	7 789 350	8 216 605
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 451	1 436
Leverandørgjeld	-1 749	260 711
Annen kortsiktig gjeld	303 487	84 319
Sum kortsiktig gjeld	303 189	346 466
Sum gjeld	8 092 539	8 563 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	665 881	906 878



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Digitalt årsmøte avholdes 24. mars - 27. mars 2022

Selskapsnummer: 7055





Velkommen til årsmøte i Sameiet Jens Bjelkesgt 86

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. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7055>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Jens Bjelkesgt 86



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Geir Olav Raa leder det digitale møtet.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tommy Rustad og Lars Kristian Bjørløw signerer protokollen.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7055 Årsrapport til styrevernet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2021/2022 settes til kr. 75 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende kandidater til ledig verv.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Tenev

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Marit Torbjørnsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Olav Raa	Jens Bjelkes Gate 86 C
Styremedlem	Jon Gustavsen	Jens Bjelkes Gate 86 B
Styremedlem	Liv Marit Torbjørnsen	Jens Bjelkes Gate 86 C
Varamedlem	Sindre Pedersen Bjørdal	Jens Bjelkes Gate 86 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Jens Bjelkesgt 86 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976197909, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Jens Bjelkes Gate 86

Gårds- og bruksnummer:

231 226

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Jens Bjelkesgt 86 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEIDE I 2021

Styret har i 2021 bestått av styremedlemmene Jon Gustavsen og Thorjus Solheim. Geir Olav Raa var styreleder i perioden. Solheim solgte sin seksjon sommeren 21, og varamedlem Marit Torbjørnsen ble på ekstraordinært sameiermøte valgt som styremedlem ut perioden.

Vi har avholdt 2 ordinære styremøter. Koronasituasjonen har medført en forsiktighet med fysiske møter. Ellers bruker vi hyppig mail til å diskutere saker og til informasjonsutveksling. Vi møtes også ved befaringer i bygget.

Salg av vaskekort og opplading av disse samt oppsyn med vaskeriet og kontakt med service ble utført av Solheim og Torbjørnsen. De har også oppdatert navn på ringetablå og sørget for orden vedr. merking av postkasser.

Gustavsen attesterer fakturaer via Obos sin onlinetjeneste før de blir godkjente av Raa. Han har også stått for gjennomføring av div. oppgraderinger sammen med Raa. På forsommeren installerte vi skinner i trappeløpet ned til kjelleren i oppgang c. Sykler og barnevogner kan nå trilles ned. Samtidig bygget vi to rom med låsbar dør. Det ene for barnevogner (5 stk.) og det andre for sykler (9 stk.) der det også er lademulighet. Alle utgangsdørene i teak ble også mattet ned og oljet med Owatrol og resultatet ble meget bra.

På bakgrunn av rapporter om takstein som hadde falt ned besluttet styret å budsjettere med utbedringer på taket i 2022. Under befaringer senhøsten kom det frem at taket trengte strakstiltak. Vi valgte et firma som benyttet godkjente klatrere. Med det sparte vi store kostnader til stillas. Bergen Fasade & Vedlikehold utførte jobben i desember og følgende ble gjort: Demontert all mønestein og montert mønebånd og lagt tilbake mønestein. Montering av duepigger på utsatte steder. Byttet ut all knust/defekt stein. Tettet diverse lekkasjer. Rens av takrenner. Arbeidet kom på kr 129.000. Med dette skal taket være i god stand flere år fremover.

Styrets løpende og daglige arbeide utføres av styreleder. Dette innbefatter bl.a. kontakt med forretningsfører, vaktmester, håndverkere, meglere, myndigheter og seksjonseiere. Styreleder har også et teknisk overoppsyn med fjernvarmeanlegget og bygningsmassen. Styreleder sørger for at oppgaver fordeles i styret.

Vaktmestertjenesten utføres av Coor Eiendomsdrift A/S mens trappevask blir gjort av Turan Renhold. Styret er fornøyd med de tjenestene som blir levert.

Sameiet har et godt bomiljø, og styret mottar få klager på ordensforstyrrelser. Styret observerer at enkelte ikke bryr seg om forbudet om å hensette ting i fellesarealene eller utenfor søppelbrønnene på gårdsplassen.

Sameiet har vesentlige kostnader til å betjene lån. Vi økte felleskostnadene for 2022 med et minimum for å holde følge med økte energikostnader og den generelle prisstigningen. Økonomien vår er likevel sunn i det den øvrige driften løper som normalt.



6

Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Geir Olav Raa
Torbjørnsen

Jon Gustavsen

Marit

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 211 681.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 738 134.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 229 536 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 362 692.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnippet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

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

Etter at det falt ned takstein fra taket måtte vi gjøre umiddelbare vedlikeholdstiltak på grunn av fare for liv og helse. Vi fikk pris på 129.000 kroner og planla arbeidet til januar 2022. Drift og vedlikeholdsbudsjettet ble dermed satt til 231.000 kroner for å ta høyde for dette. I etterkant lot arbeidet seg gjøre allerede i desember og ble kostnadsført i år 2021. Det reelle budsjettet for år 2022 er dermed 102.000 kroner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Sameiet Jens Bjelkesgt 86.

Lån

Sameiet Jens Bjelkesgt 86 har ett lån i OBOS bank.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jens Bjelkesgt 86.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y4LQO-BHQXW-40BAE-3T1EE-CEDDD-MS0H0



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-08 12:39:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y4LQO-BHQXW-40BAE-3T1EE-CEDDD-MS0H0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validate>

12 av 29 7055 Årsrapport i styrelsesinnvalmet.pdf



SAMEIET JENS BJELKESGT 86
ORG.NR. 976 197 909, KUNDENR. 7055

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 192 880	2 192 880	2 193 000	2 298 000
Andre inntekter	3	18 801	11 350	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 211 681	2 204 230	2 193 000	2 298 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 579	-6 495	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 003	-92 370	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-4 569	-2 761	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-248 374	-259 026	-81 000	-231 000
Forsikringer		-112 713	-77 164	-110 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-244 402	-241 376	-243 000	-251 000
Energi/fyring	10	-630 983	-293 041	-480 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 195	-127 724	-98 000	-101 000
Andre driftskostnader	11	-212 741	-175 924	-224 000	-229 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 738 134	-1 361 457	-1 456 575	-1 728 000
DRIFTSRESULTAT		473 547	842 773	736 425	570 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 179	19 652	0	0
Finanskostnader	13	-258 190	-327 650	-257 000	-259 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-244 011	-307 998	-257 000	-259 000
ÅRSRESULTAT		229 536	534 775	479 425	311 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		229 536	534 775		

SAMEIET JENS BJELKESGT 86
ORG.NR. 976 197 909, KUNDENR. 7055

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			



Restanser på felleskostnader		96	140
Forskuddsbetalte kostnader		54 197	50 018
Driftskonto OBOS-banken		37 088	75 134
Sparekonto OBOS-banken		574 500	781 585
SUM OMLØPSMIDLER		665 881	906 878

SUM EIENDELER		665 881	906 878
----------------------	--	----------------	----------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	14	-7 426 658	-7 656 194
SUM EGENKAPITAL		-7 426 658	-7 656 194

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 789 350	8 216 605
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 789 350	8 216 605

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		48 075	40 318
Leverandørgjeld		-1 749	260 711
Påløpte renter		1 451	1 436
Annen kortsiktig gjeld	16	255 412	44 001
SUM KORTSIKTIG GJELD		303 189	346 466

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		665 881	906 878
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2022

Styret i Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Geir Olav Raa/s/

Jon Gustavsen/s/

Liv Marit Torbjørnsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes



til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader inkl oppv og v.v.	2 102 160
Digital grunnpakke, internett	90 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 192 880

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	18 801
SUM ANDRE INNTEKTER	18 801

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 579.

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

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-3 926
Andre konsulentonorarer	-644

SUM

KONSULENTHONORAR	-4 569
-------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-214 853
Drift/vedlikehold VVS	-3 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 396
Egenandel forsikring	-24 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-248 374
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-120 787
Renovasjonsavgift	-123 616

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 402
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-32 865
Fjernvarme	-598 118

SUM ENERGI / FYRING	-630 983
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 396
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 000
Vaktmestertjenester	-83 508
Renhold ved firmaer	-84 138
Snørydding	-16 650
Andre fremmede tjenester	-114
Trykksaker	-1 475
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 600
Andre kontorkostnader	-315
Porto	-1 048
Bank- og kortgebyr	-2 999

SUM ANDRE

DRIFTSKOSTNADER	-212 741
------------------------	-----------------

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	915
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	155
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 109
SUM FINANSINNTEKTER	14 179

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-258 190
SUM FINANSKOSTNADER	-258 190

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	1 783 395
Nedbetalt i år	427 255
	-7 789 350

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 789 350
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-255 412
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-255 412



VALG AV TILLITSVALGTE

Liv Marit Torbjørnsen slutter som styremedlem.
Sindre Pedersen Bjørdal slutter som varamedlem.

A: Valg av ett styremedlem for 1 år

Thomas Tenev stiller som kandidat som styremedlem.

B: Valg av 1 varamedlem for 1 år

Liv Marit Torbjørnsen stiller som kandidat til varamedlem.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Styret

Styreleder Geir Olav Raa treffes på e-mail: goraa@wemail.no, tlf 905 46 409 eller postkasse i oppgang C. Ytterligere informasjon på www.vibbo.no/jens-bjelkesgt-86.

Vaktmester

Sameiet Jens Bjelkesgt 86 har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management.

Renhold

Sameiet har avtale med Turan Renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler til bygget kan av seksjonseier bestilles hos forretningsfører. Skilt til ringeklokke kan bestilles av person oppgitt på ringetablået. Skilt til postkasse skal være standardiserte. Se oppslag i oppgangene vedr bestilling.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler. For bestilling og lading av vaskekort, se informasjon på vår nettside www.vibbo.no/jens-bjelkesgt-86

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 59247638. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er



sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

År	Område	Beskrivelse
2021	Tak	Inspisert tak, sikret løs takstein og tettete lekkasjer.
2020	Belysning	Skiftet belysning på loft og i kjeller.
2018	Rør + badersrehabilitering	
2016	Brannsikring	Skiftet branndører i fellesarealer + diverse branntetting
2015	Brannsikring	Røykvarslere og brannslukningsapparat i alle leiligheter. Seriekoblet brannvarslere i oppgangene. Rens av ventilasjonsanlegg
2015	Rens av avløpssystem	
2015	Radonmåling	Radon er målt og funnet OK
2012	Pussing av fasade, maling av vinduer	
2009 - 2009	oppgradering radiatorer	Alle regulatorer og lufterventiler ble skiftet
2009 - 2009	Nytt dørcallinganlegg	
2009 - 2009	nye snøfangere på taket	
2008	Oppgradering bakgård	felles med nabo
2004 - 2004	Nye dører	

7055 Sameiet Jens Bjelkesgt 86



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 24.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.22

Selskapsnummer: 7055 **Selskapsnavn:** Sameiet Jens Bjelkesgt 86

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Geir Olav Raa leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Tommy Rustad og Lars Kristian Bjørløw signerer protokollen.</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 for styreperioden 2021/2022 settes til kr. 75 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Thomas Tenev

Varamedlem (1 skal velges)

Liv Marit Torbjørnsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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