



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 414 490	2 304 620
Sum inntekter		2 414 490	2 304 620
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 552 342	1 467 506
Sum kostnader		1 637 917	1 553 081
Driftsresultat		776 573	751 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 943	15 790
Sum finansinntekter		20 943	15 790
Annen finanskostnad		467 205	327 491
Sum finanskostnader		467 205	327 491
Netto finans		-446 262	-311 701
Resultat før skattekostnad		330 311	439 838
Årsresultat		330 311	439 838
Totalresultat		330 311	439 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		330 311	439 838
Sum overføringer og disponeringer		330 311	439 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		50 987	59 909
Sum fordringer		50 987	59 909
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		607 669	537 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		607 669	537 888
Sum omløpsmidler		658 656	597 798
SUM EIENDELER		658 656	597 798

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 656 509	6 986 820
Sum opptjent egenkapital		-6 656 509	-6 986 820
Sum egenkapital		-6 656 509	-6 986 820
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 006 706	7 375 789
Sum annen langsiktig gjeld		7 006 706	7 375 789
Sum langsiktig gjeld		7 006 706	7 375 789
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		75 069	2 284
Leverandørgjeld		185 424	166 514
Annen kortsiktig gjeld		47 966	40 031
Sum kortsiktig gjeld		308 459	208 829
Sum gjeld		7 315 165	7 584 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 656	597 798



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446062

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 414 490	2 304 620
Sum inntekter		2 414 490	2 304 620
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 552 342	1 467 506
Sum kostnader		1 637 917	1 553 081
Driftsresultat		776 573	751 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 943	15 790
Sum finansinntekter		20 943	15 790
Annen finanskostnad		467 205	327 491
Sum finanskostnader		467 205	327 491
Netto finans		-446 262	-311 701
Resultat før skattekostnad		330 311	439 838
Årsresultat		330 311	439 838
Totalresultat		330 311	439 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		330 311	439 838
Sum overføringer og disponeringer		330 311	439 838



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		50 987	59 909
Sum fordringer		50 987	59 909
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		607 669	537 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		607 669	537 888
Sum omløpsmidler		658 656	597 798
SUM EIENDELER		658 656	597 798
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 656 509	6 986 820
Sum opptjent egenkapital		-6 656 509	-6 986 820



Sum egenkapital	-6 656 509	-6 986 820
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 006 706	7 375 789
Sum annen langsiktig gjeld	7 006 706	7 375 789
Sum langsiktig gjeld	7 006 706	7 375 789
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	75 069	2 284
Leverandørgjeld	185 424	166 514
Annen kortsiktig gjeld	47 966	40 031
Sum kortsiktig gjeld	308 459	208 829
Sum gjeld	7 315 165	7 584 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	658 656	597 798



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7055

Sameiet Jens Bjelkesgt 86



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 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai 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 avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Jens Bjelkesgt 86



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
Styreleder Geir Raa 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
Maria Filippa B Brox og Edvard G. Nygaard 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. 7055 Årsrapport 2024.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 settes til kr. 75 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Marit Torbjørnsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Thomas Todorov Tenev	Jens Bjelkes Gate 86 C
Varamedlem	Liv Marit Torbjørnsen	Jens Bjelkes Gate 86 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post jensbjelkesgt86@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i 2023

Styret ledes av Geir Olav Raa som har lang erfaring som styreleder og kjenner bygget godt. Styret har en fin spredning i alder og en samlet god kompetanse til å ivareta de oppgavene vi skal utføre. Styrets leder sørger for fordeling av faste oppgaver.

Styremedlem Thomas Tenev er bygningsingeniør og er derfor en ressurs for styret når det gjelder vurderinger av vedlikehold og utbedringer på bygget. Styremedlem Jon Gustavsen arbeidet tidligere som elektriker. Etter økonomisk videreutdanning er han nå i en administrativ stilling. Styret har stor nytte av Gustavsens tekniske kompetanse og erfaring med gjennomføring av prosjekter.

Som en viktig del av sameiets daglige drift er styret ansvarlig for å håndtere en rekke rutinemessige oppgaver og administrativt arbeid for å sikre en effektiv og trygg drift av eiendommen. Salg av vaskekort og opplading av disse samt oppsyn med vaskeriet ble utført av Tenev. Han oppdaterer også navn på ringetablå og sørger for orden vedr. merking av postkasser. Gustavsen attesterer fakturaer via OBOS sin onlinetjeneste før de blir godkjente av Raa. Styrets løpende og daglige arbeide utføres av styreleder. Dette innbefatter bl.a. kontakt med forretningsførere, vaktmester, håndverkere, meglere, myndigheter og seksjonseiere.

Vi har avholdt 7 ordinære fysiske styremøter. Ellers bruker vi hyppig e-post til å diskutere saker og til informasjonsutveksling. Vi møtes også ved befaringer i bygget.

Styret har kun iverksatt tiltak som er høyst nødvendige. Dørpumper på utgangsdørene er skiftet. Vi har også montert dørpumper på de tre dørene til loftet og til teknisk sentral iht. HMS-regler. Vi hadde også mannskap med lift som rensset takrenner, spylte nedløp og reparerte noen lekkasjer, fjernet begroing på brannbalkonger og sjekket tilstand på teglstein og fuger. Fasade og tak anses å være i god stand.

Senhøsten gikk bunnledning for avløp tett noe som medførte lekkasjer på kjellergulvet. Strakstiltak ble da iverksatt. Videoinspeksjon viste at videre tiltak er nødvendige. Disse arbeidene er planlagt til våren 2024 og følges opp av Tenev.

Styret har hatt et stort fokus på besparelser. Resultatet er lavere pris og økt hastighet for internett, bedre pris for trappewask, byttet forsikring til IF forsikring til lavere pris og bedre vilkår. Vi har ikke klart å få bedre rente, men har forsøkt hos andre banker. Vi har kuttet ut vintertjeneste fra Coor (håndrydding og strøing), men beholdt vintertjeneste (brøytebil) fra Vaktmesterkompaniet. Vi har innhentet tilbud fra flere selskap med vaktmester-tjenester, men ikke byttet siden nabogården ønsker å beholde Coor. Det er en stor fordel med ett selskap som har ansvaret for felles gårdsplass.

Styret er klar over at vinduene er langt over forventet levealder, og vi har arbeidet videre med vurdering av hvordan et prosjekt med utskifting og finansiering kan gjennomføres. Vi har hatt møte med nabosameiet som har like planer for om mulig å oppnå bedre priser ved å forhandle som en samlet større aktør.

Vi konstaterer at tjenesten vibbo.no blir mer brukt og er en viktig portal for kommunikasjon mellom styret og beboere. Sameiet har et godt bomiljø og få klager på ordensforstyrrelser.

Geir Olav Raa

Jon Gustavsen

Thomas Tenev

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 350 197.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Jens Bjelkesgt 86.

Lån

Sameiet Jens Bjelkesgt 86 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J10T4-JSH3F-HAE04-EBT3C-30Y1S-NF173



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-05 05:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J10T4-JSH3F-HAE04-EBT3C-30Y1S-NF173

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).

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/validator>

11 av 20

7055 Årsrapport 2024.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 408 340	2 298 000	2 408 000	2 524 000
Andre inntekter	3	6 150	6 620	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 414 490	2 304 620	2 408 000	2 524 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 905	-9 717	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-101 685	-97 760	-103 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-2 248	-737	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-133 175	-26 280	-76 000	-136 000
Forsikringer		-121 671	-126 919	-144 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-299 631	-253 461	-290 000	-343 000
Energi/fyring	10	-578 329	-604 306	-522 000	-522 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 222	-100 795	-101 000	-105 000
Andre driftskostnader	11	-209 475	-247 531	-218 500	-218 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 637 917	-1 553 081	-1 555 500	-1 667 500
DRIFTSRESULTAT		776 573	751 539	852 500	856 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 943	15 790	0	0
Finanskostnader	13	-467 205	-327 491	-389 000	-495 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-446 262	-311 701	-389 000	-495 000
ÅRSRESULTAT		330 311	439 838	463 500	361 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		330 311	439 838		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		507	88
Forskuddsbetalte kostnader		50 480	59 821
Driftskonto OBOS-banken		478 328	411 952
Sparekonto OBOS-banken		129 340	125 936
SUM OMLØPSMIDLER		658 656	597 798
SUM EIENDELER		658 656	597 798
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 656 509	-6 986 820
SUM EGENKAPITAL		-6 656 509	-6 986 820
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 006 706	7 375 789
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 006 706	7 375 789
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 966	40 031
Leverandørgjeld		185 424	166 514
Påløpte renter		44 594	2 284
Påløpte avdrag		30 475	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		308 459	208 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 656	597 798
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2024

Styret i Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Geir Olav Raa/s/

Jon Gustavsen/s/

Thomas Todorov Tenev/s/

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

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

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 317 620
Kabel-TV	90 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 408 340

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	6 150
SUM ANDRE INNETEKTER	6 150

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 2022/2023, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 201, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 905.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 248

SUM KONSULENTHONORAR -2 248

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -35 819

Drift/vedlikehold VVS -84 571

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 786

Egenandel forsikring -10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -133 175

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -158 549

Renovasjonsavgift -141 082

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -299 631

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -26 841

Fjernvarme -551 488

SUM ENERGI / FYRING -578 329

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell -630

Vaktmestertjenester -88 185

Renhold ved firmaer -76 713

Snørydding -33 651

Andre fremmede tjenester -569

Trykksaker -372

Møter, kurs, oppdateringer mv. -2 100

Andre kostnader tillitsvalgte -4 201

Porto -80

Bank- og kortgebyr -2 975

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -209 475

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 282
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 404
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	900
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 357
SUM FINANSINNTEKTER	20 943

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-467 205
SUM FINANSKOSTNADER	-467 205

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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket 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. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	2 624 211
Nedbetalt i år	369 083
	-7 006 706
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 006 706



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4955952. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

År	Område	Beskrivelse
2021	Tak	Inspisert tak, sikret løs takstein og tettet lekkasjer.
2020	Belysning	Skiftet belysning på loft og i kjeller.
2018	Rør + badereomshabilitering	
2016	Brannsikring	Skiftet branddører i fellesarealer + diverse brannetting
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 lufteventiler ble skiftet
2009 - 2009	Nytt dørcallinganlegg	
2009 - 2009	nye snøfangere på taket	
2008	Oppgradering bakgård	felles med nabo
2004 - 2004	Nye dører	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

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>Styreleder Geir Raa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Maria Filippa B Brox og Edvard G. Nygaard er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Liv Marit Torbjørnsen



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.