



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 958 195
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JENS BJELKESGATE 82
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 976958195

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 915 710	7 421 545
Sum inntekter		6 915 710	7 421 545
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 625	26 625
Annen driftskostnad		3 295 365	3 567 275
Sum kostnader		3 493 140	3 765 050
Driftsresultat		3 422 571	3 656 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 039	49 444
Sum finansinntekter		74 039	49 444
Annen finanskostnad		1 593 269	1 478 621
Sum finanskostnader		1 593 269	1 478 621
Netto finans		-1 519 230	-1 429 177
Resultat før skattekostnad		1 903 340	2 227 318
Årsresultat		1 903 340	2 227 318
Totalresultat		1 903 340	2 227 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 903 340	2 227 318
Sum overføringer og disponeringer		1 903 340	2 227 318



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 657	33 282
Sum varige driftsmidler		6 657	33 282
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 657	33 282
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 024	42 242
Andre fordringer		1 256 446	1 155 749
Sum fordringer		1 274 470	1 197 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 004 859	2 712 467
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 004 859	2 712 467
Sum omløpsmidler		4 279 329	3 910 458
SUM EIENDELER		4 285 986	3 943 740

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 176 896	21 080 236
Sum opptjent egenkapital		-19 176 896	-21 080 236
Sum egenkapital		-19 176 896	-21 080 236
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 559 150	24 138 056
Sum annen langsiktig gjeld		22 559 150	24 138 056
Sum langsiktig gjeld		22 559 150	24 138 056
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 444	168 942
Leverandørgjeld		489 190	412 211
Annen kortsiktig gjeld		406 098	304 768
Sum kortsiktig gjeld		903 733	885 921
Sum gjeld		23 462 882	25 023 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 285 986	3 943 740



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426084

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 958 195
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JENS BJELKESGATE 82
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 976 958 195
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 915 710	7 421 545
Sum inntekter		6 915 710	7 421 545
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 625	26 625
Annen driftskostnad		3 295 365	3 567 275
Sum kostnader		3 493 140	3 765 050
Driftsresultat		3 422 571	3 656 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 039	49 444
Sum finansinntekter		74 039	49 444
Annen finanskostnad		1 593 269	1 478 621
Sum finanskostnader		1 593 269	1 478 621
Netto finans		-1 519 230	-1 429 177
Resultat før skattekostnad		1 903 340	2 227 318
Årsresultat		1 903 340	2 227 318
Totalresultat		1 903 340	2 227 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 903 340	2 227 318
Sum overføringer og disponeringer		1 903 340	2 227 318



Organisasjonsnr: 976 958 195
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		6 657	33 282
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 657	33 282
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 024	42 242
Andre fordringer		1 256 446	1 155 749
Sum fordringer		1 274 470	1 197 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 004 859	2 712 467
Sum omløpsmidler		4 279 329	3 910 458
SUM EIENDELER		4 285 986	3 943 740
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	19 176 896	21 080 236
Sum opptjent egenkapital	-19 176 896	-21 080 236
Sum egenkapital	-19 176 896	-21 080 236
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 559 150	24 138 056
Sum annen langsiktig gjeld	22 559 150	24 138 056
Sum langsiktig gjeld	22 559 150	24 138 056
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 444	168 942
Leverandørgjeld	489 190	412 211
Annen kortsiktig gjeld	406 098	304 768
Sum kortsiktig gjeld	903 733	885 921
Sum gjeld	23 462 882	25 023 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 285 986	3 943 740



Organisasjonsnr: 976 958 195
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

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 2025

Innkalling

S.nr. 1245
SAMEIET JENS BJELKESGATE 82



Velkommen til årsmøte i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, OBOS Lokaler, Freserveien 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Vi ber alle møte presis, fordi dørene stenger kl. 18.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sykler i gårdstrossen
8. Overbygde sykkelkur/bedre sykkelagring
9. Felles beredskapslager
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET JENS BJELKESGATE 82



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kathrine Sie velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kathrine Sie foreslått. Som protokollvitne velges [Navn].



Sak 4

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 5

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. 1245 revisors beretning og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000



Sak 7

Sykler i gårdsrommet

Forslag fremmet av:

Elias Manfredi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, jeg meldte inn den samme saken i fjor, men fikk til svar at det ikke var en sak for årsmøtet, men heller en oppgave som ble ordnet fortløpende. Sender inne igjen som en påminnelse. Det står mange ubrukte sykler i gårdsrommet som gjør at det ikke er plass til oss som sykler til daglig. Mange av syklene er rustne og har tydelig ikke vært i bruk på flere år, mens andre fortsatt ser brukbare ut, samtidig som jeg ikke har sett dem blitt flyttet på minst over et år.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at rustne og tydelig forlatte sykler fjernes med en gang, mens det kan varsles om at sykler som ikke brukes vil fjernes på sikt dersom eieren ikke melder seg. Dette kan gjøres ved å merke syklene og om ingen hevder eierskap innen 3mnd kan sykkelen fjernes. Evt kan folk i sameiet få muligheten til å overta sykler andre ikke vil ha lengre, eller de kan selges til profitt for sameiet.

Sak 8

Overbygde sykkelskur/bedre sykkellagring

Forslag fremmet av:

Julie Støp Husby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er et stort sameie og mange bruker sykler - også hele året. Slik det er i dag er det noen ganger både vanskelig å få plass til sykkelen, men først og fremst: umulig å kunne lagre sykkelen på en måte der den holder seg tørr og snøfri også i vinterhalvåret. Jeg ønsker at styret ser på muligheter for å utbedre lagringen av sykler for beboerne: enten via at man setter opp tak ved noen av sykkelstativene, bygger skur eller annet der syklene kan stå tørt. Eventuelt kan dette reguleres via en liten sum i måneden for leie, sånn som barnevognboksene fungerer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal utbedre og få i stand bedre sykkeloppbevaring (med tak) til bakgården.



Sak 9

Felles beredskapslager

Forslag fremmet av:

Jørn Kløvfjell Mjelva

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Direktoratet for samfunnssikkerhet oppfordrer alle husstander til å ha et eget beredskapslager. Dette kan være krevende å få til for de av oss som bor i mindre leiligheter. Et alternativ er da at sameie bidrar til et felles beredskapslager for samtlige beboere. Kjellerarealer kan muligens avsettes til dette.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene for et felles beredskapslager for beboerne i bygården.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Årsrapport for Jens Bjelkesgt 82 Sameie

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Sakshi Arora Kumar – Har trukket seg i løpt av året

Styremedlem Kamil Harstveit

Styremedlem Egil Heier

Styremedlem Philip Schjelderup-Lund

Styremedlem Tormod Stikbakke

Varamedlem Bendik Rosenvinge Pettrem

Varamedlem Kristin Stiklestad

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse jensbjelkesgt82@styrommet.no.

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.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS

.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet.

Driftskostnadene lavere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak at planlagte vedlikeholdsarbeider ikke er utsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 3 375 596.

Budsjett 2025



Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettet med kr 1 179 000 til ordinært og ekstra vedlikehold.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er per nå ikke planlagt justering av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid 2024

Utkast til årsrapport utarbeides av sameiets forretningsfører. Styret gjennomgår denne og fører inn styrets beretning for fjoråret og oppdaterer listen over gjennomført vedlikeholdsarbeid, før rapporten legges ved sakspapirene til årsmøtet.

Styret har i den foregående styreperioden gjennomført styremøter. De fleste styremøtene har blitt gjennomført fysisk på Deichman Tøyen. Både styremedlemmer og varamedlemmer møter på styremøtene. I tillegg har styret hatt løpende dialog på epost og via en felles gruppechat. Styremøtene har blitt brukt på å holde hverandre oppdatert på status, ta stilling til tilbud fra leverandører og planlegge det videre styrearbeidet.

De viktigste sakene på styremøtene har angått Styret har vedtatt en arbeidsfordeling, der både styremedlemmer og varamedlemmer får ulike ansvarsområder de har ansvar for å følge opp. Oversikt over arbeidsfordelingen finnes på Vibbo.

Styrets arbeidsoppgaver har inkludertoppfølging av HMS-rutiner, oppfølging av regnskap og økonomi, oppfølging av forsikringssaker, kommunikasjon med beboere, behandling av naboklager, nøkkelbestillinger, bytting av navneskilt, diverse servicearbeid på radiatoranlegget, arrangering av og deltagelse på dugnader m.m.

Av prosjekter gjennomført i den inneværende styreperioden, vil vi særlig trekke frem følgende:

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET JENS BJELKESGATE 82.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: NVBG8-ACG0U-MNYBY-VFA61-NFQMS-NXHOY



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 13:39:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NVB68-ACGOU-MNYBV-VFA61-NFQNS-NXHOY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer.



**SAMEIET JENS BJELKESGATE 82
ORG.NR. 976 958 195, KUNDENR. 1245**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 689 746	6 188 415	5 661 000	5 644 000
Andre inntekter	3	1 945	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 691 691	6 188 450	5 661 000	5 644 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	13	-26 625	-26 625	-27 000	-27 000
Revisjonshonorar	6	-10 276	-46 505	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-187 490	-178 055	-189 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-140 318	-118 256	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-104 697	-505 938	-1 179 000	-1 179 000
Forsikringer		-589 803	-546 768	-601 000	-721 000
Festeavgift		-536 229	-536 229	-729 000	-729 000
Kommunale avgifter	9	-981 861	-841 779	-979 000	-1 104 000
Energi/fyring		-77 672	-45 813	-42 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 584	-215 845	-227 000	-236 000
Andre driftskostnader	10	-442 435	-532 086	-337 000	-348 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 493 140	-3 765 050	-4 573 000	-4 847 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		2 198 551	2 423 400	1 088 000	797 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 224 019	1 233 095	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 422 571	3 656 495	1 088 000	797 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	74 039	49 444	12 000	12 000
Finanskostnader	12	-1 593 269	-1 478 621	-1 668 000	-1 552 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 519 230	-1 429 177	-1 656 000	-1 540 000
ÅRSRESULTAT		1 903 340	2 227 318	-568 000	-743 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 903 340	2 227 318		



**SAMEIET JENS BJELKESGATE 82
ORG.NR. 976 958 195, KUNDENR. 1245**

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	6 657	33 282
SUM ANLEGGSMIDLER		6 657	33 282
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 024	42 242
Forskuddsbetalte kostnader		499 047	398 852
Andre kortsiktige fordringer	14	757 399	756 897
Driftskonto OBOS-banken		1 384 881	559 263
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1
Sparekonto OBOS-banken		1 619 979	2 153 204
SUM OMLØPSMIDLER		4 279 329	3 910 458
SUM EIENDELER		4 285 986	3 943 740
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-19 176 896	-21 080 236
SUM EGENKAPITAL		-19 176 896	-21 080 236
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 559 150	24 138 056
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 559 150	24 138 056
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 739	72 684
Leverandørgjeld		489 190	412 211
Påløpte renter		8 444	141 933
Påløpte avdrag		0	27 009
Energiavregning	18	295 636	232 084
Annen kortsiktig gjeld	19	8 723	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		903 733	885 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 285 986	3 943 740
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025 - Styret i Sameiet Jens Bjelkesgate 82

Egil Heier Philip L. Schjelderup-Lund

Tormod Holmedahl Stikbakke Kamil Harstveit



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.

SKATTETREKKSkonto

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 741 720
Lånekostnad administrasjon lån	1 938 310
Regulering Lånekostnad administrasjonslån	8 576
Vedlikeholdsspyling	1 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 689 746

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

Viderefakturering av kostnad 2023	1 750
Opprydding kundereskontro	75
Nøkler	120
SUM ANDRE INNTEKTER	1 945

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 133, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 276.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 599
Energihuset Marked AS	-124 125
SUM KONSULENTHONORAR	-140 318

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 879
Drift/vedlikehold VVS	-49 819
Drift/vedlikehold elektro	1 220
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 276
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 463
Kostnader dugnader	-9 481
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 697

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-614 095
Renovasjonsavgift	-367 766
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-981 861

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 858
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 674
Annet driftsmateriale	-174
Vaktmestertjenester	-326 856
Vakthold	-48 348
Andre fremmede tjenester	-18 834
Kontor- og datarekvisita	-253
Trykksaker	-1 283
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 133
Andre kontorkostnader	-6 413
Porto	-575
Bank- og kortgebyr	-3 947
Øreavrunding	18
Tap på fordringer,	-5 105
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-442 435

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	71 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 743
SUM FINANSINNEKTER	74 039

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 591 999
Renter på leverandørgjeld	-1 270
SUM FINANSKOSTNADER	-1 593 269

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Tilgang 2020	133 125
Avskrevet tidligere	-99 843
Avskrevet i år	-26 625
	6 657
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 657

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-26 625****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Adm.lån	757 399
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	757 399

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	1 224 019
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 224 019

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**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 verdøkninger 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-29 361 453
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 476 152
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	354 887
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	2 747 245
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	1 224 019
	-22 559 150
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-22 559 150

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 706 572
SUM INNETEKTER	-1 706 572

KOSTNADER

Administrasjon	73 211
Fjernvarme	1 337 724
SUM KOSTNADER	1 410 936

SUM ENERGIAVREGNING	-295 636
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innbetaling mot kundereskontro 2025	-8 723
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 723



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 1245 Selskapsnavn: SAMEIET JENS BJELKESGATE 82

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.