



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 478 868
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET JESSHEIM HAGEBY 1
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl
Storgata 14A
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Jørn Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,3	6 445 244	5 968 793
Sum inntekter		6 445 244	5 968 793
Kostnader			
Lønnskostnad	4	313 775	313 775
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	8 727 970	6 762 396
Sum kostnader		9 041 744	7 076 171
Driftsresultat		-2 596 500	-1 107 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	135 509	116 638
Netto finans		-135 509	-116 638
Årsresultat		-2 460 992	-990 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 460 992	-990 740
Sum overføringer og disponeringer		-2 460 992	-990 740



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	339 739	307 114
Sum anleggsmidler		339 739	307 114
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		63 139	28 032
Andre fordringer		1 075 532	1 415 327
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 899 375	4 946 199
Sum omløpsmidler		3 038 046	6 389 557
SUM EIENDELER		3 377 785	6 696 671
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 938 880	5 399 872
Sum opptjent egenkapital		2 938 880	5 399 872
Sum egenkapital	11	2 938 880	5 399 872
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		344 693	1 162 373
Annen kortsiktig gjeld		94 212	134 427
Sum kortsiktig gjeld		438 905	1 296 800
Sum gjeld		438 905	1 296 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 377 785	6 696 671



Årsregnskap 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	5 092 758	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 460 992	-990 740
Endringer i andre langsiktige poster	-32 625	6 083 497
B. Endring arbeidskapital	-2 493 617	5 092 758
C. Arbeidskapital	2 599 141	5 092 758
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 038 046	6 389 557
Kortsiktig gjeld	-438 905	-1 296 800
C Arbeidskapital	2 599 141	5 092 758

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Inngående balanse på disponible midler i 2024 er ikke korrekt fordi kunden er ny og systemet ikke tillater manuelle posteringer på det området.



Resultatregnskap 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 413 904	5 946 983	6 154 479	7 309 206
Sum leieinntekt		6 413 904	5 946 983	6 154 479	7 309 206
Andre inntekter					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	20 981	0	0	0
Diverse inntekt	3	10 359	21 810	0	0
Sum annen inntekt		31 340	21 810	0	0
Sum inntekt		6 445 244	5 968 793	6 154 479	7 309 206
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	38 775	38 775	38 775	38 775
Styrehonorar	4	275 000	275 000	275 000	275 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 304 897	1 222 784	1 350 000	1 035 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	2 379 378	1 227 929	970 000	1 505 000
Kommunale avgifter/renovasjon		16 015	12 200	13 000	13 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	20 112	0	0	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	48 072	807 511	500 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 581 276	1 567 768	2 355 785	1 951 000
Revisjonshonorar		44 500	28 000	28 000	28 000
Forretningsførerhonorar		263 031	218 250	225 900	164 000
Andre honorar	9	229 579	69 242	0	10 000
Kontorkostnad		25 349	1 661	0	0
TV/bredbånd		964 420	842 663	918 772	912 384
Kontingenter og gaver		1 750	3 100	172 175	0
Forsikringer		793 119	723 963	776 214	800 000
Andre kostnader	10	56 472	37 325	47 000	41 000
Sum kostnad		9 041 744	7 076 171	7 670 621	6 833 159
Driftsresultat		-2 596 500	-1 107 377	-1 516 142	476 047
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		123 865	116 638	69 240	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	11 644	0	0	0
Netto finansposter		-135 509	-116 638	-69 240	0
Årsresultat		-2 460 992	-990 740	-1 446 902	476 047
Overført sameiekapital		-2 460 992	-990 740	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 460 992	-990 740	0	0



Balanse 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	339 739	307 114
Sum anleggsmidler		339 739	307 114
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		62 789	0
Kundefordringer		350	28 032
Andre kortsiktige fordringer		14 007	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 061 525	1 415 327
Innestående konsernkonto og bank		1 899 375	4 946 199
Sum omløpsmidler		3 038 046	6 389 557
SUM EIENDELER		3 377 785	6 696 671

2541 Boligsameiet Jessheim Hageby 1 Org. nr 991478868



Balanse 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 938 880	5 399 872
Sum opptjent egenkapital		2 938 880	5 399 872
Sum egenkapital	11	2 938 880	5 399 872
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 117	60 564
Leverandørgjeld		344 693	1 162 373
Annen kortsiktig gjeld		71 095	73 863
Sum kortsiktig gjeld		438 905	1 296 800
Sum gjeld		438 905	1 296 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 377 785	6 696 671

Sted: _____

Dato: _____

Jørn Myhre
Styreleder

Hege Kristiansen
Styremedlem

Elena Dal Martello
Styremedlem

Finn Erik Bergerud
Styremedlem

Bjørn Trøgstadberget
Styremedlem



Noter årsregnskap 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Usbl overtok regnskapsførsel for sameiet 01.10.2025.

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 199 andeler.

Eiendommen er oppført på gnr 132, bnr 245 i Ullensaker kommune.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenummer 78716535.



Noter årsregnskap 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 046 544	3 673 176
3609 Leie parkering	565 488	565 488
3615 Kontroll Gassspeis	171 936	171 936
3617 Nettleie Gass	717 552	647 460
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	912 384	888 923
Sum	6 413 904	5 946 983

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet eier 14,12% i Romsaas Grønt Sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til sameiet er fordelt mellom eieme ihht eierprosent.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	-5 925	5 527
3999 Leie av styrerom	16 284	16 284
Sum	10 359	21 810

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	38 775	38 775
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	275 000	275 000
Sum	313 775	313 775

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Vaktmester og renhold	592 084	1 004 763
6340 Heisalarm	48 818	0
6361 Ullensaker bygdeservice	1 738 477	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	223 166
Sum	2 379 378	1 227 929



Noter årsregnskap 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	10 624	0
6420 Lisenser	7 688	0
6490 Andre leiekostnader	1 800	0
Sum	20 112	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	21 770	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 171	807 511
6552 Driftsmateriell	2 131	0
Sum	48 072	807 511

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	126 146	3 294
6602 Vedlikehold VVS	125 254	236 099
6603 Vedlikehold elektro	787 438	483 576
6611 Vedlikehold heiser	233 020	299 515
6617 Vedlikehold brannvernustyr	182 599	98 265
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	270 875	57 736
6630 Egenandel forsikring	52 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	44 088	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	4 175	0
6648 Vedlikehold dører og porter	571 793	147 622
6691 Kostnader Romsås Grønt sameie	183 888	231 662
Sum	2 581 276	1 567 768

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

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 650	2 475
6750 Vakthold	74 540	6 017
6790 Andre fremmede tjenester	147 389	60 750
Sum	229 579	69 242



Noter årsregnskap 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	1 416	1 426
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 417	4 505
7770 Betalingskostnader	15 363	24 990
7772 Omkostninger inkasso	1 328	0
7773 Omkostninger innkreving	0	700
7790 Andre kostnader	35 928	5 705
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	20	0
Sum	56 472	37 325



Noter årsregnskap 2025 Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Oppjent egenkapital			
Årets resultat	5 399 872	-2 460 992	2 938 880
Sum oppjent egenkapital	5 399 872	-2 460 992	2 938 880
Sum egenkapital	5 399 872	-2 460 992	2 938 880



Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Jessheim Hageby 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Styreleder	Jørn Myhre (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Finn Erik Bergerud (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Elena Dal Martello (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Bjørn Trøgstadberget (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Hege Kristiansen (sign.)	02.03.2026



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Oslo, 2. mars 2026

15034 12161

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2025**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Jessheim Hageby 1 som viser et underskudd på - NOK 2.460.992.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 - Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

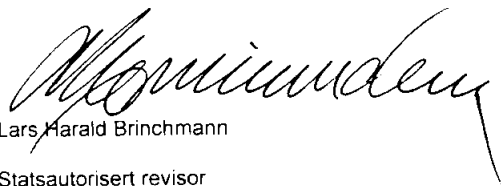
- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.



- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 2. mars 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor