



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 958 766
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JORDBÆRSLETTA STUDIO BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

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, 19.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 987958766

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 353 660	826 728
Sum inntekter		1 353 660	826 728
Kostnader			
Lønnskostnad		35 678	34 230
Annen driftskostnad		2 523 761	1 399 777
Sum kostnader		2 559 439	1 434 007
Driftsresultat		-1 205 779	-607 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 891	10 110
Sum finansinntekter		1 891	10 110
Annen finanskostnad		44 089	
Sum finanskostnader		44 089	0
Netto finans		-42 198	10 110
Resultat før skattekostnad		-1 247 977	-597 169
Årsresultat		-1 247 977	-597 169
Totalresultat		-1 247 977	-597 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 247 977	-597 169
Sum overføringer og disponeringer		-1 247 977	-597 169



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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			
Kundefordringer		28 929	2 026
Andre fordringer		31 836	31 202
Sum fordringer		60 765	33 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 292	64 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 292	64 344
Sum omløpsmidler		1 251 057	97 572
SUM EIENDELER		1 251 057	97 572

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			86 090
Udekket tap		1 161 887	
Sum opptjent egenkapital		-1 161 887	86 090
Sum egenkapital		-1 161 887	86 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 267 527	
Sum annen langsiktig gjeld		2 267 527	0
Sum langsiktig gjeld		2 267 527	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		845	
Leverandørgjeld		116 593	3 695
Skyldige offentlige avgifter		4 760	
Annen kortsiktig gjeld		23 218	7 787
Sum kortsiktig gjeld		145 416	11 482
Sum gjeld		2 412 943	11 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 251 057	97 572



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337370

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 987 958 766
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JORDBÆRSLETTA STUDIO BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 987 958 766
JORBÆRSLETTA STUDIO BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 353 660	826 728
Sum inntekter		1 353 660	826 728
Kostnader			
Lønnskostnad		35 678	34 230
Annen driftskostnad		2 523 761	1 399 777
Sum kostnader		2 559 439	1 434 007
Driftsresultat		-1 205 779	-607 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 891	10 110
Sum finansinntekter		1 891	10 110
Annen finanskostnad		44 089	
Sum finanskostnader		44 089	0
Netto finans		-42 198	10 110
Resultat før skattekostnad		-1 247 977	-597 169
Årsresultat		-1 247 977	-597 169
Totalresultat		-1 247 977	-597 169
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 247 977	-597 169
Sum overføringer og disponeringer		-1 247 977	-597 169



Organisasjonsnr: 987 958 766
JORDBÆRSLETTA STUDIO BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</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			
Kundefordringer		28 929	2 026
Andre fordringer		31 836	31 202
Sum fordringer		60 765	33 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 292	64 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 292	64 344
Sum omløpsmidler		1 251 057	97 572
SUM EIENDELER		1 251 057	97 572
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			86 090
Udekket tap		1 161 887	



Sum opptjent egenkapital	-1 161 887	86 090
Sum egenkapital	-1 161 887	86 090
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 267 527	
Sum annen langsiktig gjeld	2 267 527	0
Sum langsiktig gjeld	2 267 527	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	845	
Leverandørgjeld	116 593	3 695
Skyldige offentlige avgifter	4 760	
Annen kortsiktig gjeld	23 218	7 787
Sum kortsiktig gjeld	145 416	11 482
Sum gjeld	2 412 943	11 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 251 057	97 572



Organisasjonsnr: 987 958 766
JORBÆRSLETTA STUDIO BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4137

JORDBÆRSLETTA STUDIO BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i JORDBÆRSLETTA STUDIO BOLIGSAMEIE

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:

11. mars 2026 kl. 18:00, Kolben kulturhus - Lille Sal - Samfunnshuset Kolbotn SA Strandliveien 1, 1410 Kolbotn
Telefon: 66 80 14 21.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Parkering på bakkeplan
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i JORDBÆRSLETTA STUDIO BOLIGSAMEIE



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl er valgt.

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 minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



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 negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.



Sak 7

Parkering på bakkeplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som eier av seksjon 19 i Jordbærsletta Studio Boligsameie, Jordbærsletta 5, som bebos av min datter, fremmes følgende forslag for det ordinære årsmøtet.

Saken gjelder parkering på bakkeplan, foran bodene, som delvis hindrer normal adkomst til min bod.

Gjeldende regelverket synes å være entydig. Først vises til

Eierseksjonsloven §25.Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Dessuten til

vedtekter for Jordbærsletta Studio Boligsameie, org. nr. 987 958 766

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det vises dessuten til Husordensreglene § 2, hvor det fremgår at «Sameierne må bruke sin seksjon på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.»

Med en bedre etterlevelse av gjeldende regelverk og litt smidighet ville dette forslaget ha vært unødvendig.

Over tid har det stått parkert en Toyota delvis foran døren på min bod. Parkeringen er til klar ulempe idet den hindrer normal tilgang til boden; det er mulig å ta ut eller sette inn mindre gjenstander, mens større ting, som møbler e.l., hindres. Bilen står der permanent, og det har ikke vært tider på døgnet eller i uken hvor adkomsten har vært uhindret.

Tidligere sto det også en Vespa parkert inntil boddøren min, men den er senere blitt flyttet litt.

Om bilen er stor eller liten, kjørbær eller ikke, er uten betydning for plikten til å påse at andre seksjonseiere ikke påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Forslag til vedtak

Sameiere som plasserer kjøretøy på parkeringsplasser på bakkeplan skal påse at disse ikke helt eller delvis hindrer eller vanskeliggjør adkomst til bodene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte



Ved valgene på årsmøte skal følgende kandidater velges:

- Valg av leder for 2 år
- Valg av 1 varamedlem for 1 år
- Valg av valgkomite for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøte.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøte

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøtet



Styrets årsrapport

Årsrapport for Jordbærsletta Boligsameie - 2025/2026

Styret ønsker med denne rapporten å gi en oversikt over arbeidet som er utført det siste året, status på økonomien og hva vi ser for oss i tiden fremover. Målet er å holde alle godt informert om drift og vedlikehold av sameiet vi er så heldige å bo i.

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: [Hanna Nikoline Støen]
- Styremedlem: [Anders Birkenes]
- Styremedlem: [Joachim Stållmark]

Hovedpunktene fra året som har gått, er en betydelig opptrapping av vedlikehold for å ta igjen etterslep og utbedre skader, noe som har nødvendiggjort en økning i felleskostnadene. Vi har også forbedret flere av serviceavtalene våre.

2. Styrets arbeid

Det siste året har vært preget av et høyt aktivitetsnivå i styret. Vi har hatt fokus på både daglig drift, forebyggende vedlikehold og oppfølging av større prosjekter.

Administrasjon og kommunikasjon:

Styret har avholdt 2 styremøter i perioden. Vi har lagt vekt på god og løpende dialog med beboerne og samarbeidende firmaer, blant annet gjennom fortløpende statusoppdateringer underveis og hyppig emaildialog med OBOS, forsikringsselskapet, advokatfirmaet, og alle medvirkende firmaer. Vi oppfordrer alle til å ta kontakt med innspill eller spørsmål via vibbo.

Drift, vedlikehold og utbedringer:

En stor del av årets arbeid har vært knyttet til å ta vare på bygningsmassen og uteområdene. Vi har blant annet:

- **Utbedret råteskader:** Dette har vært en prioritert oppgave. Vi har fjernet vegetasjon ved bærebjelker i trappene (nr. 5), erstattet råtne bærebjelker, og igangsatt erstatning av bærebjelker på terrassene. Rens og beising av rekkverk og svalganger er utført, og råttent treverk i svalganger samt skillevegger er erstattet eller malt. I den forbindelse fikk vi også erstattet gulvet i boden i nr. 3 vederlagsfritt grunnet en håndverkers feil. Vi har også satt opp testvegger for å vurdere om glassvegger kan forhindre fremtidig råte i nr. 3.
- **Forbedret uteområdene:** Sammen på dugnad har vi fått en vakker blomsterkasse, ryddet søppel og redusert ugress. Tusen takk for innsatsen! I tillegg har styret plantet et japansk lønnetre og eføy for å forbedre både utseende og drenering. Vi har også tettet hull i asfalten, sørget for vedlikehold av gressklipperen, og fått plass nye sykkelstativer under trappene på begge blokker.
- **Håndtert avfall og beboerutfordringer:** Vi har trykket opp og levert fysiske skilt og meldinger om riktig søppelhåndtering for å bøte på feil kasting. Styret har hatt tett dialog med kommunekontakt Marius angående beboere i kommunale boenheter, og fått kommunen til å dekke utgifter til for eksempel vask av en terrasse som ble nedsølt.
- **Sikkerhet og tekniske installasjoner:** Vi har bestilt og fått utført brannkontroll med tilhørende rapport. For å overholde nye reguleringer og beskytte rør og utstyr i leilighetene, har vi installert trykkmålere og reduksjonsventiler for å holde vanntrykket under 6 bar.

Leverandører og tjenestetilbud:

For å sikre best mulig tjenester til riktig pris har vi:



- Inngått ny fastprisavtale med Alt-Mann for snømåking, grusing og løvfjerning. Denne avtalen har allerede vist seg å være både billigere og mer driftssikker enn vår tidligere løsning.
- Håndtert en utfordring med en maler som ikke presterte som forventet ved å erstatte vedkommende. Ny info er gitt for å sikre at resterende malerarbeid blir korrekt utført til våren.

Spesielle saker:

- **Rettssak mot Bartland:** Styret har igangsatt sak mot det tidligere firmaet Bartland for mangelfullt utført arbeid. Vi er i løpende dialog med advokat Aurora Wulvik i Advokatfirmaet Nicolaisen for å søke erstatning for skadene og kostnadene dette har påført sameiet.
- **Energikartlegging:** Vi har innhentet tilbud på energikartlegging fra Enova, men vurdert at kostnaden ikke står i forhold til gevinsten gitt byggets nåværende energimerking (D) og det pågående vedlikeholdsbehovet.
- **Forsikringsaker:** Vi har sendt flere saker til forsikringselskapet, men dessverre ikke fått medhold i at skadene er dekningsmessige.

3. Økonomisk oversikt

Årets viktigste økonomiske hendelse var en midlertidig kapitalinnhenting for å kunne håndtere påkrevde og akutte vedlikeholdsbehov, spesielt knyttet til råteskader.

Dette er nå konvertert til et nedbetalingslån på 2,3 millioner NOK med en nedbetalingstid på 5 år. Dette har dessverre medført at felleskostnadene har økt fra ca. 1800,- til 3500,-. Økningen er nødvendig for å unngå at utsettelse av dette arbeidet fører til enda større og dyrere skader på byggmassen på sikt. Styret har jobbet for å få på plass en finansiering som gir forutsigbarhet for alle.

Vi har for øvrig hatt fokus på å hente inn og vurdere tilbud på fremtidige prosjekter (som f.eks. utelys) for å kunne prioritere og budsjettere riktig fremover. Det er innhentet en rekke tilbud for å sikre at vi får konkurransedyktige priser når vi skal sette i gang nye prosjekter.

4. Framtidsplaner

Det kommende året vil handle om å fullføre påbegynte prosjekter og fortsette det systematiske vedlikeholdsarbeidet.

- **Fullføring av prosjekter:** Vi vil følge opp at det gjenstående malerarbeidet og utbedringene av bærebjelker på terrassene blir ferdigstilt i henhold til plan til våren.
- **Rettssak:** Vi vil fortsette dialogen med vår advokat for å følge opp saken mot Bartland.
- **Videre vedlikehold:** Styret vil kontinuerlig vurdere tilstanden på bygningsmassen og uteområdene. Vi vil følge opp brannrapporten og ha et langsiktig perspektiv på vedlikehold, inkludert planlegging for fremtidig utskifting av utelys og andre elementer.
- **Bomiljø:** Vi håper de nye plantene vil trives og oppfordrer alle beboere til å ta godt vare på dem. Vi vil også se på muligheten for å arrangere flere sosiale aktiviteter fremover, og setter stor pris på innspill fra dere.

Styret ser frem til et nytt år med godt samarbeid, og takker for innsatsen og dialogen med beboere som har bidratt til å dokumentere avvik og forbedre sameiet vårt. Vi minner om at vi alltid setter pris på innspill og spørsmål.

På vegne av styret,
Hanna Nikoline Støen
Styreleder



Jordbørsletta Studio Boligsameie

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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.

Driftsinntektene i 2025 utgjorde kr 1 353 660,-, som er høyere enn budsjettet. Avviket skyldes i hovedsak kapitalinnkalling på kr 182 000,-, samt høyere innkrevde felleskostnader.

Samlede driftskostnader i 2025 beløp seg til kr 2 559 439,-. Avviket forklares i hovedsak med høyere kostnader til drift og vedlikehold, som utgjorde kr 1 831 295,-.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 105 641,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift- og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 17,5 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.02.2026..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Jordbæsletta Studio Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jordbæsletta Studio Boligsameie som 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 vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens 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 internkontroll 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. 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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



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/om-revisjon/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



JORDBÆRSLETTA STUDIO BOLIGSAMEIE ORG.NR. 987958766, KLIENTNR. 4137

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 171 660	826 728	724 000	1 197 000
Andre inntekter	3	182 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 353 660	826 728	724 000	1 197 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 678	-4 230	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-7 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-99 065	-95 255	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar		-29 495	-13 653	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 831 295	-776 903	-730 000	-200 000
Forsikringer		-191 065	-163 302	-191 000	-214 000
Kommunale avgifter	8	-160 574	-124 161	-130 000	-136 000
Energi/fyring	9	-20 140	-23 384	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 664	-117 263	-122 000	-126 000
Andre driftskostnader	10	-58 964	-78 857	-46 000	-47 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 559 439	-1 434 007	-1 401 000	-910 000
DRIFTSRESULTAT		-1 205 779	-607 279	-677 000	287 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 891	10 110	0	0
Finanskostnader	12	-44 089	0	0	-142 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-42 198	10 110	0	-142 000
ÅRSRESULTAT		-1 247 977	-597 169	-677 000	145 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		86 090	597 169		
Udekket tap:		-1 161 887	0		





JORDBÆRSLETTA STUDIO BS
ORG.NR. 987958766, KLIENTNR. 4137

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 929	2 026
Forskuddsbetalte kostnader		31 836	29 316
Andre kortsiktige fordringer		0	1 886
Driftskonto OBOS-banken		1 190 133	54 272
Sparekonto OBOS-banken		159	10 072
SUM OMLØPSMIDLER		1 251 057	97 572
SUM EIENDELER		1 251 057	97 572
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	86 090
Udekket tap	13	-1 161 887	0
SUM EGENKAPITAL		-1 161 887	86 090
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 267 527	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 267 527	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 218	7 787
Leverandørgjeld		116 593	3 695
Skyldige offentlige avgifter	15	4 760	0
Påløpte renter		845	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 416	11 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 251 057	97 572
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 12. februar 2026
Styret i Jordbærsletta Studio Boligsameie

Hanna Nikoline Støen/s/

Claes Joachim Ställmark/s/

Anders Birkenes/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	1 171 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 171 660

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkalling	182 000
SUM ANDRE INNETEKTER	182 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 678
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 678

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 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	-30 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 741





NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 500
SUM REVISJONSHONORAR	-7 500

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 810 406
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 469
Kostnader dugnader	-420
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 831 295

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-160 574
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-160 574

NOTE 9

ENERGI

Elektrisk energi	-20 140
SUM ENERGI	-20 140

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Container	-10 656
Diverse utstyr	-1 924
Vaktmestertjenester	-17 938
Snørydding	-19 603
Andre driftskostnader	-1 115
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 741
Andre kontorkostnader	-300
Bankgebyr	-2 787
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 964

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	290
Renter av sparekonto i OBOS-banken	87
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	243
Andre renteinntekter	1 271
SUM FINANSINNTEKTER	1 891





NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-20 034
Andre rentekostnader	-3 000
Renter og provisjon kassekreditt	-21 055
SUM FINANSKOSTNADER	-44 089

NOTE 13

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 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2025	-2 300 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	32 473
	-2 267 527

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 267 527**

NOTE 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 760





Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

Selskapsnummer: 4137 Selskapsnavn: JORDBÆRSLETTA STUDIO BOLIGSAMEIE

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.