



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Simon Vestre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 25.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 204 230	2 201 550
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 204 230</b>	<b>2 201 550</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	142 625
Annen driftskostnad		1 275 882	1 343 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 361 457</b>	<b>1 485 999</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>842 773</b>	<b>715 551</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 652	28 711
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 652</b>	<b>28 711</b>
Annen finanskostnad		327 650	386 858
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>327 650</b>	<b>386 858</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-307 998</b>	<b>-358 147</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>534 775</b>	<b>357 404</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>534 775</b>	<b>357 404</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>534 775</b>	<b>357 404</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>534 775</b>	<b>357 404</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		534 775	357 404
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>534 775</b>	<b>357 404</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		50 158	29 083
Sum fordringer		50 158	29 083
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		856 719	1 529 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		856 719	1 529 946
Sum omløpsmidler		906 878	1 559 028
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>906 878</b>	<b>1 559 028</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 656 194	8 190 969
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 656 194</b>	<b>-8 190 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 656 194</b>	<b>-8 190 969</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 216 605	9 590 397
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 216 605</b>	<b>9 590 397</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 216 605</b>	<b>9 590 397</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 436	2 233
Leverandørgjeld		260 711	135 057
Annen kortsiktig gjeld		84 319	22 310
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>346 466</b>	<b>159 600</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 563 071</b>	<b>9 749 997</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>906 878</b>	<b>1 559 028</b>



## Årsmøte 2021

Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 14. april 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Sameiet Jens Bjelkesgt 86. Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7055>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. TRIVSELSTILTAK I SAMEIET
6. Barnevognparkering
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Jens Bjelkesgt 86**

Geir Olav Raa

Jon Gustavsen

Thorjus Solheim



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Janniche Adolfsen og Liv Marit Torbjørnsen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 7055 Årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Geir Olav Raa	2019 – 2021
Styremedlem	Jon Gustavsen	2019 – 2021
Styremedlem	Thorjus Solheim	2020 – 2022
Varamedlem	Janniche Adolfsen	2020 – 2021
Varamedlem	Liv Marit Torbjørnsen	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Sameiet består av 40 seksjoner.

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

Jens Bjelkes Gate 86

Gårds- og bruksnummer:

231      226

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Jens Bjelkesgt 86 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid i 2020

Styret har i 2020 bestått av styremedlemmene Jon Gustavsen og Thorjus Solheim. Geir Olav Raa var styreleder i perioden. Vi har avholdt 3 ordinære styremøter. I tillegg bruker vi telefon og epost hyppig til å diskutere og følge opp alt pågående arbeid. Det har også vært flere befaringer og eksterne møter for å koordinere vedlikehold i bygget. Vi har sånn sett hatt et normalt år, til tross smittesituasjonen.

Salg av vaskekort og opplading av disse samt oppsyn med vaskeriet og kontakt med service ble utført av Solheim. Han har i år sørget for at beboere nå kan betale via Vipps og Vibbo med kort. Maks 10 beboere benytter fremdeles vårt fellesvaskeri i kjelleren. Solheim sørger også for at navn på ringetablå er oppdatert og har oppsyn med våre HMS-oppgaver. Solheim har også skrevet styrereferat og oppdatert all informasjon til våre nymonterte oppslagstavler i oppgangene.

Gustavsen attesterer fakturaer via Obos sin onlinetjeneste før de blir godkjente av Raa. Han har anskaffet og montert nye oppslagstavler i oppgangene. Gustavsen har også stått for innhenting av tilbud på oppgradering av belysning i kjeller og på loft, samt koordinering av dette prosjektet. Vi har i år skiftet belysning både på loft og i kjeller. Nye LED-armaturer sparer både strøm, og behov for utskifting av tidligere glødepærer bortfaller. I kjelleren er det montert bevegesensorer som ytterligere sparer energi. Prosjektet innbefatter også noen nye stikkontakter som bl.a. gjør det mulig å lade el sykler i kjelleren.

I dette prosjektet tok vi også med noen anbefalte HMS-oppgaver. Nødlis ble montert både på loft og i kjeller. I tillegg har vi også montert varmekabler i takrennene for å unngå ras av is fra bygget. Samtidig ble takrennene rensset.

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

Vaktmestertjenesten utføres av Coor Eiendomsdrift. Turan Renhold utfører vask av trapper og vaskeri samt skifter matter i oppgangene. Styret er meget fornøyd med de tjenestene som blir levert.

Sameiet har et godt bomiljø, og styret mottar sjelden klager på ordensforstyrrelser. Styret observerer dog at enkelte ikke bryr seg om forbudet om å hensette ting i fellesarealene. Sameiet økonomi er preget av et stort låneopptak. Vi har i år nedbetalt 1 million kroner. Renten for sameiet er høyere enn normal boliglånsrente. Styret har søkt om bedre rente hos DNB, men renten var ikke bedre der. Økonomien vår er likevel sunn i det den øvrige driften løper som normalt.

Geir Olav Raa  
Styreleder

Jon Gustavsen  
Styremedlem

Thorjus Solheim  
Styremedlem



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 204 230.  
Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 361 457.

### Resultat

Årets resultat på kr **534 775** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. I 2020 utgjør avdrag på lån kr 1 373 792.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **560 412**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr 110 000.

### Lån

Sameiet Jens Bjelkesgt 86 har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jens Bjelkesgt 86.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KL7P7-EGE4Y-LL70F-P8KBB-F3XY2-W66SHC



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-19 14:26:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: KL7P7-EGE4Y-LL70F-P8KBB-F3XY2-W6SHC

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/validate>

12 av 2



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 192 880	2 192 880	2 193 000	2 193 000
Andre inntekter	3	11 350	8 670	15 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 204 230</b>	<b>2 201 550</b>	<b>2 208 000</b>	<b>2 193 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-17 625	-11 000	-11 000
Styreonorar	5	-75 000	-125 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-6 495	-9 868	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 370	-89 768	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-2 761	-44 300	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-259 026	-122 607	-206 000	-81 000
Forsikringer		-77 164	-119 075	-100 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-241 376	-224 682	-246 000	-243 000
Energi/fyring	10	-293 041	-454 805	-480 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 724	-60 860	-96 000	-98 000
Andre driftskostnader	11	-175 924	-217 410	-232 000	-224 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 361 457</b>	<b>-1 485 999</b>	<b>-1 576 000</b>	<b>-1 457 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>842 773</b>	<b>715 551</b>	<b>632 000</b>	<b>736 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	19 652	28 711	0	0
Finanskostnader	13	-327 650	-386 858	-406 000	-257 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-307 998</b>	<b>-358 147</b>	<b>-406 000</b>	<b>-257 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>534 775</b>	<b>357 404</b>	<b>226 000</b>	<b>479 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		534 775	357 404		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		140	5 210
Forskuddsbetalte kostnader		50 018	23 873
Driftskonto OBOS-banken		75 134	204 426
Sparekonto OBOS-banken		781 585	1 325 519
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>906 878</b>	<b>1 559 028</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>906 878</b>	<b>1 559 028</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-7 656 194	-8 190 969
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 656 194</b>	<b>-8 190 969</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 216 605	9 590 397
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 216 605</b>	<b>9 590 397</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 318	22 310
Leverandørgjeld		260 711	135 057
Påløpte renter		1 436	2 233
Annen kortsiktig gjeld	16	44 001	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>346 466</b>	<b>159 600</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>906 878</b>	<b>1 559 028</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2021  
Styret i Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Geir Olav Raa /s/    Jon Gustavsen /s/    Thorjus Solheim /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 inkl oppv og v.v.	2 102 160
Digital grunnpakke, internett	90 720
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 192 880</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Vaskeripenger	11 350
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>11 350</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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 2019/2020, og er på kr 75 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 495.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 761
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 761</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 625
Drift/vedlikehold VVS	-6 250
Drift/vedlikehold elektro	-232 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 915
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-259 026</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-118 985
Renovasjonsavgift	-122 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-241 376</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-13 911
Fjernvarme	-279 130
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-293 041</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Lyspærer og sikringer	-1 099
Vaktmestertjenester	-79 616
Renhold ved firmaer	-77 965
Snørydding	-9 725
Andre fremmede tjenester	-125
Trykksaker	-1 858
Andre kontorkostnader	0
Porto	-1 774
Bank- og kortgebyr	-3 012
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-175 924</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	132
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 066
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	376
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 078
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>19 652</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-327 650
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-327 650</b>

**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. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	409 603
Nedbetalt i år	1 373 792
	-8 216 605
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 216 605</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-44 001
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-44 001</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Styret

Styreleder Geir Olav Raa treffes på e-mail: [goraa@getmail.no](mailto:goraa@getmail.no), tlf 905 46 409 eller postkasse i oppgang C. Se Sameiet Jens Bjelkesgt 86s hjemmeside på <http://jensbjelkesgt86.herborvi.no/> for ytterligere informasjon.

### Vaktmester

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

### Renhold

Sameiet har avtale med Turan Renhold om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

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

### Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskekort bestilles hos Thorjus Solheim, oppgang C. Legg brukt vaskekort i en konvolutt sammen med ønsket beløp samt informasjon om navn og oppgang. Kortet returneres oppladet. Se for øvrig oppslag i oppgangene.

### Forsikring

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

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



## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Rør + baderehabilitering	
2016	Brannsikring	Skifte av branndører i fellesarealer + diverse branntetting
2015	Brannsikring	Brann-detektorer og brannslukningsapparat installert i alle leiligheter. Seriekoblede brannvarslere installert 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 naboSE
2004 - 2004	Nye dører	



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 75 000.



Sak 5

## TRIVSELSTILTAK I SAMEIET

**Forslag fremmet av:** Geir Jacobsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det etableres en liten felles samlingsplass for sameiets beboere ved gjerdet på vår side av uteplassen. Samlingsplassen kan bestå av et lite bord med noen stoler og kan da være et treffsted for sameiets beboere i sommersesongen. Jeg tenker da at sameiet går til innkjøp av bord og stoler.

### Styrets innstilling

Gårdsplassen må betraktes under ett selv om halvparten formelt tilhører vår eiendom. Nabosameiet, Hertug Skules Gate 15, har klart uttrykt at de ikke ønsker sosiale samlinger der. Dette pga støy. Lyd blir forsterket mellom to murbygninger.

Dessuten er plassen begrenset og styrene må sørge for plass til søppelbil, håndverkere og evt. utrykningskjøretøy.

Gårdsplassen ligger i skygge, men som nærmeste nabo har vi en fin park med sittegrupper og sol hele dagen.

Innstilling: Styret støtter ikke forslaget om sittegruppe på gårdsplassen.

DERSOM DERE STØTTER STYRETS INNSTILLING, MÅ DERE STEMME MOT FORSLAGET

### Forslag til vedtak

Forslaget om felles samlingsplass vedtas.

Sak 6

### **Barnevognparkering**

**Forslag fremmet av:** Sahar Hassani

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er en velkjent problemstilling at mange småbarnsfamilier flytter ut av blokkleiligheter i sentrumsområdet blant annet på grunn av mangel på plass og gode, tilrettelagte fasiliteter for hverdagslivet med småbarn.

En av de mest sentrale utfordringene foreldre står overfor hva gjelder fasiliteter, er enkel og rask tilgang til oppbevaring av barnevogn.

Et tiltak som kan bidra til å forenkle hverdagen til småbarnsfamilier betydelig er barnevognsparkering på bakkeplan. Ved å etablere et slikt tilbud i bygården kan man tilrettelegge for at det blir mer attraktivt og enkelt for flere småbarnsfamilier å forbli i bygården.

#### **Styrets innstilling**

Styret mener gårdsplassen ikke har et egnet areal til dette formålet. Vi har dessuten allerede avsatt lokale til dette formålet i kjelleren. Både for sykler og barnevogner.

Styret har vedtatt å sette opp en vegg og å dele dette rommet i to enheter med låsbare dører. Den ene delen til sykler og med lademulighet. Den andre delen blir øremerket barnevogner. Kun de med behov for adgang til disse rommene.

Styret arbeider i skrivende stund med å innhente tilbud på en rampe ned til kjelleren. Meningen er at rampen festes på sideveggen og vippes ned slik at man kan trille barnevognen i stedet for å bære.

Styrets innstilling: Styret har allerede en løsning på parkering av barnevogner. Vi støtter ikke forslaget om parkering av barnevogner på gårdsplassen.

DERSOM DERE STØTTER STYRETS INNSTILLING, MÅ DERE STEMME MOT FORSLAGET

#### **Forslag til vedtak**

Utredning av muligheter for og kostnader ved å få barnevognparkering på gårdsplassen.



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Geir Olav Raa**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Jon Gustavsen**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Liv Marit Torbjørnsen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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