



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	982 421 284
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 107-109
Forretningsadresse:	Johan Scharffenbergsvei 107-109 0694 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:	Lill Cecilie Güssow Stærnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.05.2025

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, 16.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Inntekter felleskostnader	1, 2	1 873 799	1 628 426
Annen driftsinntekt	1	634 244	2 569 494
Sum inntekter		2 508 043	4 197 920
Kostnader			
Lønnskostnad	3	96 986	96 985
Driftskostnader	1	1 127 093	830 930
Reparasjon og vedlikehold	1	780 600	6 278 742
Sum kostnader		2 004 678	7 206 656
Driftsresultat		503 365	-3 008 736
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1	67 581	67 553
Annen finansinntekt		15 882	-210
Sum finansinntekter		83 463	67 343
Annen rentekostnad		284 281	143 427
Sum finanskostnader		284 281	143 427
Netto finans		-200 818	-76 084
Resultat før skattekostnad		302 547	-3 084 820
Årsresultat		302 547	-3 084 820
Årsresultat etter minoritetsinteresser		302 547	-3 084 820
Totalresultat		302 547	-3 084 820



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	13 434	72 429
Andre kortsiktige fordringer	5	86 698	45 002
Sum fordringer		100 131	117 431
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1, 6	2 443 195	2 918 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 443 195	2 918 342
Sum omløpsmidler		2 543 327	3 035 772
SUM EIENDELER		2 543 327	3 035 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 200 773	-1 503 320
Sum opptjent egenkapital		-1 200 773	-1 503 320
Sum egenkapital	4	-1 200 773	-1 503 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 596 744	3 883 788
Sum annen langsiktig gjeld		3 596 744	3 883 788
Sum langsiktig gjeld		3 596 744	3 883 788
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	70 226	549 469
Skyldig offentlige avgifter		26 195	5 995
Annen kortsiktig gjeld	8	50 935	99 841
Sum kortsiktig gjeld		147 356	655 305
Sum gjeld		3 744 100	4 539 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 543 327	3 035 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 565183

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 421 284
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS
VEI 107-109
Forretningsadresse: Johan Scharffenbergsvei 107-109
0694 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: Lill Cecilie Güssow Stærnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

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, 15.07.2025



Organisasjonsnr: 982 421 284
SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS
VEI 107-109

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Inntekter felleskostnader	1, 2	1 873 799	1 628 426
Annen driftsinntekt	1	634 244	2 569 494
Sum inntekter		2 508 043	4 197 920
Kostnader			
Lønnskostnad	3	96 986	96 985
Driftskostnader	1	1 127 093	830 930
Reparasjon og vedlikehold	1	780 600	6 278 742
Sum kostnader		2 004 678	7 206 656
Driftsresultat		503 365	-3 008 736
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	1	67 581	67 553
Annen finansinntekt		15 882	-210
Sum finansinntekter		83 463	67 343
Annen rentekostnad		284 281	143 427
Sum finanskostnader		284 281	143 427
Netto finans		-200 818	-76 084
Resultat før skattekostnad		302 547	-3 084 820
Årsresultat		302 547	-3 084 820
Årsresultat etter minoritetsinteresser		302 547	-3 084 820
Totalresultat		302 547	-3 084 820



Organisasjonsnr: 982 421 284
SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS
VEI 107-109

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

Kundefordringer 5 13 434 72 429

Andre kortsiktige
fordringer 5 86 698 45 002

Sum fordringer 100 131 117 431

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 1, 6 2 443 195 2 918 342

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 443 195 2 918 342

Sum omløpsmidler 2 543 327 3 035 772

SUM EIENDELER 2 543 327 3 035 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -1 200 773 -1 503 320

Sum opptjent egenkapital -1 200 773 -1 503 320

Sum egenkapital 4 -1 200 773 -1 503 320

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til
kredittinstitusjoner 7 3 596 744 3 883 788

Sum annen langsiktig gjeld 3 596 744 3 883 788

Sum langsiktig gjeld 3 596 744 3 883 788



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	70 226	549 469
Skyldig offentlige avgifter		26 195	5 995
Annen kortsiktig gjeld	8	50 935	99 841
Sum kortsiktig gjeld		147 356	655 305
Sum gjeld		3 744 100	4 539 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 543 327	3 035 772



Organisasjonsnr: 982 421 284
SAMEIET JOHAN SCHARFFENBERGS
VEI 107-109

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109 som viser et overskudd på kr 302 547. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport for 2024 samt budsjett for 2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke i øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 for MKE, 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>

Oslo, 4. mai 2025

PKF REVISJON AS

Jørn Hovland

statsautorisert revisor



1. STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1.1 VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Sameiet ligger i Oslo kommune og har org. nr. 982 421 284.

1.2 STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg, har sameiets styre bestått av følgende personer:

Verv	Navn	Valgt	Antall år
Styreleder	Cecilie Stærnes	2023	2
Nestleder	Arild Knutsen	2023	2
Styremedlem	Roar Flydal	2024	2
Varamedlem	Toril Skårsmoen	2024	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

1.3 STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære Årsmøte den 10.06.2024 har Styret avholdt 7 styremøter, der følgende hovedsaker har vært behandlet og protokollert:

- 1.3a Adgangskontroll
- 1.3b Porttelefonen
- 1.3c Driftsrevisjoner i henhold til internkontrollforskriften
- 1.3d Sklisikring på svalgangsgulvene og fornyelse av sklisikring i trapper
- 1.3e Ventilasjon
- 1.3f Heisen
- 1.3g Brannsikring
- 1.3h Vedlikeholdsplan

1.3a Adgangskontroll

Sameiet har de siste årene opplevd to innbrudd i fellesarealene og garasjen. Ett i 2023 og ett i starten av 2024. Under det siste innbruddet ble nøkkelbokser med nøkler til inngangsdører i fellesarealene, berederom, heisrom og bodrom stjålet.

Styret foretok noen undersøkelser og det viste seg da at systemnøkkelen som var i bruk i fellesarealene i sameiet (til gitterport, heis, berederom, bodrområdet, dører inn/ut av trappehus og inn/ut av garasjen), på tidspunktet for innbruddene, var gått ut, slik at hvem som helst som hadde tilgang til nøkkelen, kunne kopiere den opp uten å måtte innhentet tillatelse fra Styret.

Etter å ha sett på ulike løsninger fra Certego, Sikkerhetsgruppen og R. Bergersen, falt valget basert på vurdering av bruksvennlighet og pris på sistnevnte leverandør av Salto lås- og brikkesystem, som ble installert i mai 2024.



Med brikker som kan sperres om de er på avveie, har sameiet et moderne adgangssystem. Har du mistet en brikke, gi Styret umiddelbart beskjed på e-post til styret@jbsv.no. Ønsker du å bestille en ekstra brikke, finner du beskrivelse på hvordan du går frem på sameiets hjemmeside www.jbsv.no under login.

1.3b Porttelefonen

I mai 2024 gjennomførte Styret en avstemming blant seksjonseierne for eller mot kostnaden ved installasjon og drift av en porttelefon av typen Defigo, som kan betjenes via telefon eller mobilapp. På det tidspunktet hadde sameiet et kodepanel utenfor gitterporten, som var ødelagt av hærverk. En felles kode til bygget, som av mange ble distribuert ukritisk, ble til slutt et sikkerhetsproblem.

Med én stemme mot, ble porttelefon installert i juni 2024.

1.3c Driftsrevisjoner i henhold til internkontrollforskriften

På vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap utfører Elvia ulike kontroller i bedrifter i Norge. Elva kan representeres ved lokale elsikkerhetsselskap.

I juni 2024 gjennomførte Elvia ved Omexcom Elsikkerhet AS en revisjon av sameiets HMS/internkontrollsystem. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble vedtatt i sin nåværende form med virkning fra 01.01.1997. Forskriften krever at Styret i et boligsameie plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Ved revisjonen i sameiet ble det ikke funnet avvik.

I juni i år vil Elvia ved Omexcom Elsikkerhet AS gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget i sameiet. Kontrollen er generert på bakgrunn av vi er registrert med nytt montert elbil ladeanlegg.

1.3d Sklisikring på svalgangsgulvene og fornøyelse av sklisikring i trapper

Styret planla på sensommeren 2024 å installere sklisikring på svalgangsgulv og å fornye trappenesene i trappene. Dessverre dro dette arbeidet ut i tid på grunn av lang svartid fra Oslo Murmesterbedrift AS, som det var planlagt at skulle utføre arbeide. Da monteringen krever plussgrader, ble prosjektet avblåst i fjor. Styret arbeider med å få dette gjennomført før neste vinter og ser nå på flere leverandører av dette.

1.3e Ventilasjon

Styret inngikk i felleskap med styret nabosameiet i mars 2025 en vedlikeholdsavtale med GK Norge AS for periodisk service på ventilasjonssystemet i garasjen.

1.3f Heisen

Også vinteren 2023/2024 har vi hatt fuktproblemer i heissjakten. Etasjedisplayene, som ikke er beregnet på utendørs montering, ble frakoblet etter to stopp i vinter, da



vann i displayene utløste driftsstopp. TK Elevator kan ikke skaffe etasjedisplayer som tåler fukt.

I januar ble det byttet et kretskort i bunnen av heissjakten, som TK Elevator tror var defekt på grunn av vann.

Vi har i dag varmelister stående på høykant ca. 3,5m oppover i heissjakten som gir i overkant av 1500W, en panelovn i heismaskinrommet som gir 1000W og en bærbar 2000W varmevifte i bunnen av heissjakten, samt et fastmontert luftavsug i toppen av sjakten.

1.3g Brannsikring

Dette punktet har stått på arbeidslisten til fellesmøter med nabosameiet i et par år. Utfordringen har vært å oppnå et budsjett som dekker det som i utgangspunktet var en betydelig kostnad på fra 250.000 til 262.000 i engangsinvestering pluss driftskostnader.

Tilbud ble innhentet fra Branntek, Firesafe, Norsk Brannvern og Sikkerhetsgruppen. Sistnevnte tilbød en abonnementsløsning, der man binder seg til minimum 5 års abonnements- og driftsavtale til en årlig kostnad på kr. 42.225 inkl. mva.

Begge Styrene inngikk i april 2024 en avtale med Sikkerhetsgruppen om installasjon og drift av brannalarmanlegg i garasjen, med meldere i alle etasjer i JSBV. Anlegget ble installert i overgangen mai/juni 2024.

1.3h Vedlikeholdsplan

Bygningsmasse forfaller over tid og man kommer ikke utenom å utføre vedlikehold med jevne mellomrom. Styrets vedlikeholdsplikt er nedfelt i både Lov om borettslag og Lov om eierseksjoner.

Vedlikeholdsplanen fokuserer på vedlikehold som er nødvendig i forhold til byggsubstans og drift, fremfor vedlikehold som kun er rent visuelt. Det er blitt gjennomført mange prosjekter i 2022-2023 og sameiets økonomi tilsier nå at seksjonseierne må utvise tålmodighet i forhold til personlige ønsker de neste årene.

- Ventilasjonsmotoren i 2 / serviceavtale ventilasjon
Inngått serviceavtale i 2025 med GK Norge
- ~~Brannvern~~
Avsluttet våren 2024
- Ny sklisikring i trappene
- Periodisk vedlikehold taket
- Ny belysning i garasjen på grunn av nytt regelverk
Satt på årets budsjett for Seksjon 1
- Nye armaturer for vann i garasje (3 stk.) og innvendig stengning
- Utskiftning av vindusvegg og balkongdør med skyvedør
- Nytt rekkverk på balkongene
- Maling av fasade vest
- Betongrehabilitering Seksjon 1 – omfanget er uavklart
- Vask av kuplene til lysstolpene på uteområdene



1.4 ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

1.5 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Årlig kontroll av taket – ikke utført i 2024
- Service og vedlikehold av heis
- Service og vedlikehold av brannslukningsapparater og brannslanger i garasjene
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Sjekk av rekkverk og rømningsveier
- Vernerunder
- Feiing av uteområder og garasjeanlegg
- Strøing i vinterhalvåret

1.6 SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

Boliger og bygningstype

Sameiet består av 27 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 168/99 og har følgende adresse: Johan Scharffenbergs vei 107-109, 0694 Oslo.

Bygningsforsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, felles inventar, skadedyrbekjempelse, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Skal sameiets forsikring benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

1.7 JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2024 var det 27 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 27 seksjoner i sameiet. 24 seksjoner befinner seg i 1 – 3. etasje. 3 seksjoner befinner seg i etasje -1.



1.8 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiet har ikke forretningsfører.

Sameiets regnskapsfører i 2024 har vært Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor har vært PKF Revisjon AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte, vises det til resultatregnskapet og konto 6701, 6703, 6705 og 6706.

1.9 SAMEIETS ØKONOMI

Resultat 2024

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr. 302.547.

Sameiets egenkapital ved årsslutt er negativ på kr. -1.200.773.

I perioden har sameiet ikke hatt større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift.

Disponible midler

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør pr. 31.12.2024 kr. 2.395.971.

Budsjett

Budsjettet for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Felleskostnadene er ikke endret siden forrige Årsmøte.

For øvrig vises det til punkt 3 budsjett for 2025, se påfølgende sider.

Oslo den 4. mai 2025

Styret for Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

.....
Cecilie Stærnes
(sign.)
Styreleder

.....
Arild Knutsen
(sign.)
Nestleder

.....
Roar Flydal
(sign.)
Styremedlem

.....
Toril Skårsmoen
(sign.)
Varamedlem



2. ÅRSREGNSKAP 2024

Resultatregnskap

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter og driftskostnader				
Inntekter felleskostnader	1, 2	1 873 799	1 733 799	1 628 426
3600 Innkrevde felleskostnader drift		929 495	789 496	869 496
3601 Innkrevd andel vedlikeholdsfond		158 555	158 555	158 555
3602 Innkrevde felleskostnader vedlikehold		301 272	301 272	301 272
3603 Seksjon 1 - Innkrevde garasjeinntekter		420 001	420 000	240 000
3604 Felles internett (Fiber) fra OBOS openH		64 476	64 476	59 103
Annen driftsinntekt	1	634 244	634 243	2 569 494
3605 Kostnad (renter og avdrag)		634 244	634 243	264 268
3900 Annen driftsrelatert inntekt		0	0	74 628
3901 Seksjon 1 - Elbil lader system innbetalt		0	0	728 700
3902 Finansiering betongrehabilitering		0	0	1 503 898
Sum driftsinntekter		2 508 043	2 368 042	4 197 920
Lønnskostnad	3	96 988	96 985	96 985
5330 Styrehonorar		85 000	85 000	85 000
5400 Arbeidsgiveravgift		11 988	11 985	11 985
Driftskostnader	1	1 127 093	1 130 814	830 930
6200 Elektrisitet (måler 7359992908234986)		114 083	135 000	132 924
6201 Seksjon 1 - Elektrisitet (måler 7359992		69 138	80 000	74 692
6202 Seksjon 1 - Elektrisitet elbil lader sys		-5 787	0	-8 049
6310 Adgangskontroll (låser, nøkler, brikker,		104 668	60 000	0
6311 Seksjon 1 - Adgangskontroll (låser, nøl		101 402	87 889	0
6320 Renovasjonsavgift		65 385	68 500	63 135
6321 Vann- og avløpsavgift		162 966	140 000	134 695
6324 Seksjon 1 - Vann- og avløpsavgift		8 086	6 000	5 030
6351 Seksjon 1 - Brannvern		27 949	42 225	0
6360 Renhold		0	0	12 329
6361 Seksjon 1 - Renhold		0	15 000	23 412
6370 Vaktmestertjenester		43 838	52 605	28 240
6371 Seksjon 1 - Vaktmestertjenester		25 000	30 000	24 086
6701 Honorar revisjon		18 808	13 000	12 776
6703 Seksjon 1 - Honorar revisjon		14 317	10 725	9 725
6705 Foretningsførerhonorar		48 303	55 000	39 119
6706 Seksjon 1 - Foretningsførerhonorar		35 245	35 000	28 877
6810 Data/EDB kostnad		12 084	19 500	8 006
6811 Seksjon 1 - Data/EDB kostnad		7 706	10 419	868
6815 Internett / TV		64 476	64 476	68 418
6816 Seksjon 1 - Internett / TV		0	0	2 781

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

Ordinært årsmøte 19.05.2025 kl. 19:00

Side 10 av 28



Resultatregnskap

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
6340	Porto	0	0	779
7395	Velferdskostnader	0	1 350	1 323
7400	Konlingent, fradragsberettiget	2 130	2 130	2 142
7420	Gave, fradragsberettiget	2 436	2 600	2 515
7500	Forsikring	102 192	102 195	93 682
7501	Seksjon 1 - Forsikringer	87 787	77 000	63 697
7710	Årsmøter / Generalforsamlinger	4 077	9 000	7 095
7711	Seksjon 1 - Årsmøter / Generalforsamli	3 103	0	0
7740	Øres avrunding	35	0	-12
7770	Bank- og kortgebyr	11 652	11 000	10 686
7790	Annen kostnad	34	0	0
Reparasjon og vedlikehold	1	780 600	998 285	6 276 742
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	498 440	650 000	4 808 821
6601	Drift/vedlikehold VVS	21 105	40 000	4 682
6602	Drift/vedlikehold elektro	0	20 000	0
6603	Drift/vedlikehold utvendig anlegg	10 544	35 000	64 126
6604	Drift/vedlikehold heis/anlegg	37 483	40 050	765 698
6610	Seksjon 1 - Garasjeporter, dører og vå	11 897	12 500	22 244
6611	Seksjon - Drift /vedlikehold garasjeanle	6 325	38 235	0
6612	Seksjon 1 - Drift/vedlikehold VVS	54 378	0	0
6616	Snømaking, strøing, feiing	429	9 000	8 472
6617	Felleskostnader garasjeplasser	140 000	140 000	80 000
6618	Seksjon 1 - Elbil lader system	0	15 500	726 700
Sum driftskostnader		2 004 678	2 225 884	7 206 656
Driftsresultat		503 365	142 158	-3 008 736
Finansinntekter og finanskostnader				
Annen renteinntekt	1	67 581	60 780	67 553
8051	Renteinntekter bank	66 993	60 000	66 773
8052	Seksjon 1 - Renteinntekter bank	588	780	780
Annen finansinntekt		15 882	0	-210
8070	Annen finansinntekt	15 882	0	-210
Annen rentekostnad		284 281	447 270	143 427
8150	Annen rentekostnad	284 281	447 270	143 427
Resultat av finansposter		-200 818	-385 490	-76 084
Resultat før skattekostnad		302 547	-244 332	-3 084 820
Årsresultat		302 547	-244 332	-3 084 820

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

Ordinært årsmøte 19.05.2025 kl. 19:00

Side 11 av 28



Balanse

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

Etendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	13 434	72 429
Andre kortsiktige fordringer	5	86 698	45 002
Sum fordringer		<u>100 131</u>	<u>117 431</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1, 6	2 443 195	2 918 342
Sum omløpsmidler		<u>2 543 327</u>	<u>3 035 772</u>
Sum etendeler		<u>2 543 327</u>	<u>3 035 772</u>



Balanse

Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 200 773	-1 503 320
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 200 773</u>	<u>-1 503 320</u>
Sum egenkapital	4	<u>-1 200 773</u>	<u>-1 503 320</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 596 744	3 883 788
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 596 744</u>	<u>3 883 788</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	70 226	549 469
Skyldig offentlige avgifter		28 195	5 985
Annen kortsiktig gjeld	8	50 835	98 841
Sum kortsiktig gjeld		<u>147 356</u>	<u>655 305</u>
Sum gjeld		<u>3 744 100</u>	<u>4 539 093</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 543 327</u>	<u>3 035 772</u>

Oslo, 04.05.2025

Styret i Sameiet Johan Scharffenbergs Vei 107-109

Lill Cecilie Güssow Stæmes
styreleder

Anild Knutsen
nesteleder

Roar Narve Flydal
styremedlem

Tom Wold Skårsmoen
styremedlem

Sameiet Johan Scharffenbergs vei 107-109

Ordinært årsmøte 19.05.2025 kl. 19:00

Side 13 av 28



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsstikk for små foretak.

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen på transaksjonstidspunktet. Agio og disagio presenteres som finansposter.

Driftsinntekter

Sameiet fakturerer sameierne fordel eller sameiebrøken månedlig til dekning av løpende driftskostnader og utgifter til fremtidig vedlikehold. Inntektsføres i takt med leieperiode .

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for mulige tap.

Note 1 Resultat seksjon 1 - garasjer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Innkrevde felleskostnader	420 001	420 000	240 000
Innbetaling til elbil lader system	0	0	726 700
Strøm	-63 351	-80 000	-68 643
Adgangskontroll	-101 402	-67 889	0
Vann/avløp	-8 086	-6 000	-5 030
Vaktnesler	-25 000	-30 000	-24 066
Brannvern	-27 949	-42 225	0
Renhold	0	-15 000	-23 412
Drift/vedlikehold	-72 600	-48 735	-22 244
Elbil lader system	0	-15 500	-726 700
Forsikringer	-87 787	-77 000	-63 697
Fornæringsførel	-35 245	-35 000	-26 877
Honorar revisjon	-14 317	-10 725	-9 725
Andre driftskostnader	-10 809	-10 419	-3 628
Renteinntekter bank	588	780	-3 628
Resultat seksjon 1 (Garasjer)	-23 956	-37 713	-10 951

Av sameiets innskudd pr 31.12.24 er kr 99 094,60 andel som vedrører seksjon 1.



Note 2 Felleskostnader

Bokførte felleskostnader (innlekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "kundefordringer".

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

Sameiet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer

Kostnadsført lønn vedrører styrehonorar på 85 000 samt arbeidsgiveravgift av honorar med kr 11 985. Sameiet er ikke pliktig å tegne pensjonsforsikring iht bestemmelsene om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjon

Revisors honorar er kostnadsført med kr. 33 125 inkl. mva. alt vedrørende revisjon. Kostnaden er fordelt mellom sameiet og garasje iht fastsatt fordelingsnøkkel.

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	-1 503 320	-1 503 320
Årets resultat	302 547	302 547
Egenkapital 31.12.	-1 200 773	-1 200 773

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Disponible midler

For å måle selskapets betalingssevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behovet for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.



Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 385 971 per 31.12.2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	13 434	72 429
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l	88 698	45 002
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 443 195	2 918 342
Sum omløpsmidler	2 543 327	3 035 772
Leverandørgjeld	-70 226	-549 469
Skattebrett og andre trekk	-20 198	0
Skyldige offentlige avgifter	-5 997	-5 995
Annen kortsiktig gjeld	-50 935	-99 841
	2 395 971	2 380 468

Note 5 Fordringer

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.

Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/Internett som er betalt i 2024, men som vedrører 2025.

Note 6 Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto Handelsbanken	334 888	545 780
Sparekonto Handelsbanken	1 457 608	1 813 488
Skattebrettskonto Handelsbanken	12	7
Fondskonto Handelsbanken	451 942	438 415
Driftskonto Seksjon 1 Handelsbanken	198 745	120 652
	2 443 195	2 918 342

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskaps eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Note 7 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld består pr 31.12.2024 av lån fra handelsbanken med kr -3 596 744.

Låneoppløst er fra 23.08.2023 og var totalt på kr 4 000 000, hvorav 5 000 gikk til etableringskostninger og kr 3 995 000 ble utbetalt.

Lånet har en løpetid på 10 år.

Lånet ble vedtatt med mer enn 2/3 flertall på ekstraordinær generalforsamling 11.12.2022, og ble tatt opp for å finansiere betongrehabiliteringsprosjektet på fasade øst/valgangssiden.

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2024.

Forskudd fra kunder gjelder innbetalinger fra beboere av felleskostnader som vedrører 2025.