



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 304 620	2 211 681
Sum inntekter		2 304 620	2 211 681
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 467 506	1 652 559
Sum kostnader		1 553 081	1 738 134
Driftsresultat		751 539	473 547
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 790	14 179
Sum finansinntekter		15 790	14 179
Annen finanskostnad		327 491	258 190
Sum finanskostnader		327 491	258 190
Netto finans		-311 701	-244 011
Ordinært resultat før skattekostnad		439 838	229 536
Ordinært resultat etter skattekostnad		439 838	229 536
Årsresultat		439 838	229 536
Totalresultat		439 838	229 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		439 838	229 536
Sum overføringer og disponeringer		439 838	229 536



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		59 909	54 293
Sum fordringer		59 909	54 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		537 888	611 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		537 888	611 588
Sum omløpsmidler		597 798	665 881
SUM EIENDELER		597 798	665 881

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 986 820	7 426 658
Sum opptjent egenkapital		-6 986 820	-7 426 658
Sum egenkapital		-6 986 820	-7 426 658
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 375 789	7 789 350
Sum annen langsiktig gjeld		7 375 789	7 789 350
Sum langsiktig gjeld		7 375 789	7 789 350
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 284	1 451
Leverandørgjeld		166 514	-1 749
Annen kortsiktig gjeld		40 031	303 487
Sum kortsiktig gjeld		208 829	303 189
Sum gjeld		7 584 618	8 092 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		597 798	665 881



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358534

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 304 620	2 211 681
Sum inntekter		2 304 620	2 211 681
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 467 506	1 652 559
Sum kostnader		1 553 081	1 738 134
Driftsresultat		751 539	473 547
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 790	14 179
Sum finansinntekter		15 790	14 179
Annen finanskostnad		327 491	258 190
Sum finanskostnader		327 491	258 190
Netto finans		-311 701	-244 011
Ordinært resultat før skattekostnad			
		439 838	229 536
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		439 838	229 536
Årsresultat		439 838	229 536
Totalresultat		439 838	229 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		439 838	229 536
Sum overføringer og disponeringer		439 838	229 536



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		59 909	54 293
Sum fordringer		59 909	54 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		537 888	611 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		537 888	611 588
Sum omløpsmidler		597 798	665 881
SUM EIENDELER		597 798	665 881
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 986 820	7 426 658
Sum opptjent egenkapital		-6 986 820	-7 426 658



Sum egenkapital	-6 986 820	-7 426 658
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 375 789	7 789 350
Sum annen langsiktig gjeld	7 375 789	7 789 350
Sum langsiktig gjeld	7 375 789	7 789 350
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 284	1 451
Leverandørgjeld	166 514	-1 749
Annen kortsiktig gjeld	40 031	303 487
Sum kortsiktig gjeld	208 829	303 189
Sum gjeld	7 584 618	8 092 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	597 798	665 881



Organisasjonsnr: 976 197 909
SAMEIET JENS BJELKESGT 86

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Digitalt årsmøte avholdes 2023

Selskapsnummer: 7055





Velkommen til årsmøte i Sameiet Jens Bjelkesgt 86

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7055>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Videre drift av fellesvaskeriet
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Jens Bjelkesgt 86



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styreleder Geir Olav Raa

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Edvard G. Nygaard og Liv Marit Torbjørnsen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7055 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Videre drift av fellesvaskeriet**Forslag fremmet av:**

Edvard G. Nygaard

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Årsmøtet bes diskutere driften av fellesvaskeriet i kjelleren og konkludere om vaskeriet skal drives videre eller ikke. Saken var oppe på årsmøtet i 2019, men da var vi nettopp ferdige med rør- og våtromsrehabilitering, og vi vedtok å utsette saken, og ikke anskaffe nye maskiner i mellomtiden. Nå er det vel på tide å få tatt en avgjørelse.

Økonomi kommer til å bli tema under diskusjonen - selv om andre faktorer også spiller inn. Jeg ber styret presentere tall for driftsutgifter og driftsinntekter for vaskeriet siste 6 år, slik at vi dekker tiden både før og etter rehabiliteringsprosjektet. I tillegg bør vi ha et prisanslag på en ny vaskemaskin av aktuell type.

Forslag til vedtak: a, b eller c:



- a. Vaskeriet drives videre på ubestemt tid, og sameiet anskaffer ny vaskemaskin ved behov.
- b. Vaskeriet drives videre så lenge eksisterende maskiner fungerer, men legges ned når disse svikter.
- c. Vaskeriet drives ikke videre.

Styrets innstilling

Vaskeriet var opprinnelig utstyrt med to vaskemaskiner og to tørketromler. Alle av profesjonell kvalitet. Disse har en antatt levetid på tjue år. En alder de nå har oppnådd. Beboere kjøper vaskekort av et styremedlem, og fra dette trekkes kr 10 pr maskin som benyttes.

Siden årsmøtet 2019 har styret verken bestilt service, reparasjoner eller gjort andre investeringer. Pr i dag er kun en vaskemaskin og en tørketrommel i drift. Styret anser det som uforsvarlig å bestille service på maskiner som er over antatt livslengde. Dette støttes også av vår leverandør. I praksis vil vi da ikke ha et fungerende vaskeri når de siste maskinene takker for seg.

Før våtromsrehabiliteringen brukte tilnærmet alle vaskeriet. I ettertid har flertallet benyttet seg av muligheten for egen vaskemaskin.. Hvis man ser på historiske driftskostnader mot inntekter, var vaskeriet ved full drift noenlunde selvfinansierende. Da mht. kostnadene til strøm, service og reparasjoner. Hvis man i regnestykket også tar med at bruken medfører behov for nyinvesteringer, var ikke situasjonen like gunstig for sameiet.

Styrets informasjon på Vibbo om vaskeriets fremtid skapte engasjement. Flere uttrykte at en nedleggelse ville skape problemer. Styret gikk så videre for å avdekke hvor mange som benytter vaskeriet som eneste mulighet. Det siste halvåret har 8 beboere kjøpt vaskekort. På spørsmål fra styret svarer 7 av disse beboerne at vaskeriet er eneste mulighet. Vi ser ikke bort ifra at også noen med egen maskin sporadisk benytter vaskeriet.

Styret har valgt å fokusere på dagens situasjon og behovet for et fortsatt fungerende vaskeri. Konklusjonen er da at 7 av 40 seksjoner benytter vaskeriet pr i dag.

Økonomiske konsekvensene av fortsatt drift

Som sagt er vår maskinpark over forventet levealder, og vi anser ikke det er forsvarlig å ta kostnader på de to maskinene som fortsatt fungerer. De kan ryke i morgen eller vare et par år til. Styret har mottatt et tilbud på ny maskinpark. To vaskemaskiner og to tørketromler av semiprofesjonell kvalitet. (et sted mellom profesjonell og privatmarkedet). Pris kr 120.000 ferdig montert. Evt. kun to maskiner til halve prisen.



Styret gjør oppmerksom på budsjettsituasjonen. En økning på 5 % av felleskostnadene er langt mindre enn prisstigningen. Vi har ikke tatt høyde for kostnader utover vanlig drift inneværende år.

Avstemming, jus og styrets vurderinger.

I vanlige saker til et årsmøte stemmer man for eller imot en sak. Saken blir vedtatt ved vanlig flertall – minst 50% av de avgitte stemmene. Her er det tre alternativer og en stor fare for at ingen av forslagene oppnår tilstrekkelig flertall til et vedtak.

Saken ble derfor drøftet med vår forretningsfører og tilbakemeldingen basert på tolkingen av Eierseksjonsloven (§ 49a), våre vedtekter og vanlig praksis, er følgende: En omgjøring av fellesarealer til annet bruk krever minst to tredjedels flertall. Forslagets punkt b medfører på sikt et nedlagt vaskeri, og et vedtak må regnes som en bruksendring.

Vi har allerede et vedtak fra årsmøtet 2019 om å drive vaskeriet videre uten investeringer, men at saken skal behandles på nytt. Begrunnelsen den gang var ønsket om å se an hvor mange som fremdeles benyttet vaskeriet. Det vet vi nå, og med en ny avstemning blir vedtaket endelig og dermed også formelt en bruksendring.

Konklusjon

Vi stemmer over kun en sak som tilsvarer forslagets punkt B og er en direkte oppfølging av årsmøtevedtak av 2019. Styret anbefaler årsmøtet å stemme for følgende vedtak:

«Vaskeriet drives videre så lenge eksisterende maskiner fungerer, men legges ned når disse svikter.»

Sidene dette medfører en bruksendring krever et vedtak 2/3 flertall. På årsmøtet i 2019 var det et stort flertall for ikke å investere i vaskeriet. Årsmøtet besluttet også at saken skulle behandles på nytt. Det gjør vi nå. Med denne avstemningen blir vedtaket endelig.

NB! Hvis styrets innstilling får 2/3 flertall mener vi saken er endelig og rettferdig avgjort. Hvis forslaget ikke oppnår dette flertallet, kan styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte. Fire seksjonseiere kan også kreve det samme hvis man er uenig i styrets behandling av saken.

Forslag til vedtak

Vaskeriet drives videre så lenge eksisterende maskiner fungerer, men legges ned når disse svikter.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Olav Raa

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Gustavsén
- Thomas Todorov Tenev

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Marit Torbjørnsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Olav Raa	Jens Bjelkes Gate 86 C
Styremedlem	Jon Gustavsen	Jens Bjelkes Gate 86 B
Styremedlem	Thomas Todorov Tenev	Jens Bjelkes Gate 86 C
Varamedlem	Liv Marit Torbjørnsen	Jens Bjelkes Gate 86 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post jensbjelkesgt86@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

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 Jens Bjelkesgt 86 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeide 2022

I denne styreperioden fikk vi inn et nytt styremedlem. Thomas Tenev er bygningsingeniør og er derfor en ressurs for styret når det gjelder vurderinger av vedlikehold og utbedringer på bygget. Styremedlem Jon Gustavsen arbeidet tidligere som elektriker. Etter økonomisk videreutdannelse er han nå i en administrativ stilling. Styret har stor nytte av Gustavsens tekniske kompetanse og erfaring med gjennomføring av prosjekter.

Styret ledes av Geir Olav Raa som har lang erfaring som styreleder og kjenner bygget godt. Raa har økonomisk utdannelse og arbeidet tidligere med markedsføring. Styret har en fin spredning i alder og en samlet god kompetanse til å ivareta de oppgavene vi skal utføre. Vi har et godt samarbeide. Styrets leder sørger for fordeling av faste oppgaver.

Salg av vaskekort og opplading av disse samt oppsyn med vaskeriet ble utført av Tenev. Han oppdaterer også navn på ringetablå og sørger for orden vedr. merking av postkasser. Gustavsen attesterer fakturaer via Obos sin onlinetjeneste før de blir godkjente av Raa. Han har også overopsyn med det elektriske anlegget i bygget.

Styrets løpende og daglige arbeide utføres av styreleder. Dette innbefatter bl.a. kontakt med forretningsfører, vaktmester, håndverkere, meglere, myndigheter og seksjonseiere. Styreleder har også et teknisk overopsyn med fjernvarmeanlegget og bygningsmassen.

Vi har avholdt 5 ordinære styremøter. Ellers bruker vi hyppig e-mail til å diskutere saker og til informasjonsutveksling. Vi møtes også ved befaringer i bygget.

I denne styreperioden har vi ikke igangsatt noen kostnadskrevenne tiltak. Vi har der imot arbeidet for å redusere kostnader. I denne sammenheng vil vi reforhandle avtalen med Coor A/S (vaktmestertjenesten) og Vaktmesterkompaniet A/S (vintertjenester/brøyting). Vi jobber kontinuerlig med å tilpasse oss mer krevende økonomiske tider.

Thomas Tenev har gjennomgått tilstandsanalysen fra Obos Prosjekt som ble utarbeidet i 2014. Denne gir faglige råd om nødvendige og ønskelige oppgraderinger av bygningen. Våtomsrehabiliteringen er allerede gjennomført. Elektrisk anlegg på loft og i kjeller er også oppgradert. Vi holder et øye med mindre fuktproblemer i kjelleren som også er nevnt i rapporten.

Styret konkluderer i denne sammenheng med at utskifting av vinduer i sameiets regi er den neste store oppgraderingen. Vinduene er fra 1987 og er langt over forventet levealder. Styret er kjent med dårlig funksjon, trekk og råteproblem som flere beboere rapporterer. Vi har allerede startet prosessen med å vurdere hvordan et såpass stort prosjekt kan gjennomføres.

Sameiet har et godt bomiljø, og styret er ikke kjent med alvorlige ordensforstyrrelser. Vi har mottatt noen få klager på høylytt festing i noen utleieboliger. Dette har opphørt når eier er gjort oppmerksom på problemet.

Økonomien i sameiet er stram da økningen i felleskostnader ikke tilsvarer prisstigningen. Vi har dog en sunn økonomi i det betjening av vanlige løpende utgifter går som normalt.



4

Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Geir Olav Raa

Jon Gustavsen

Thomas Tenev

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 388 969.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Jens Bjelkesgt 86.

Lån

Sameiet Jens Bjelkesgt 86 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Jens Bjelkesgt 86.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: YLSKW-NMJQS-NY8WT-FPD81-KDNBW-SMCCV



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-21 16:00:50 UTC



Penneo document key: YL5KW-NMJQS-NY8WT-FPD8T-KDNBW-SMCCV

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

15 av 24

7085 Årsrapport.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 298 000	2 192 880	2 298 000	2 408 000
Andre inntekter	3	6 620	18 801	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 304 620	2 211 681	2 298 000	2 408 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-9 717	-6 579	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 760	-95 003	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-737	-4 569	-30 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-26 280	-248 374	-231 000	-76 000
Forsikringer		-126 919	-112 713	-122 000	-144 000
Kommunale avgifter	9	-253 461	-244 402	-251 000	-290 000
Energi/fyring	10	-604 306	-630 983	-570 000	-522 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 795	-97 195	-101 000	-101 000
Andre driftskostnader	11	-247 531	-212 741	-229 000	-218 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 553 081	-1 738 134	-1 728 000	-1 555 500
DRIFTSRESULTAT		751 539	473 547	570 000	852 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 790	14 179	0	0
Finanskostnader	13	-327 491	-258 190	-259 000	-389 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-311 701	-244 011	-259 000	-389 000
ÅRSRESULTAT		439 838	229 536	311 000	463 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		439 838	229 536		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		88	96
Forskuddsbetalte kostnader		59 821	54 197
Driftskonto OBOS-banken		411 952	37 088
Sparekonto OBOS-banken		125 936	574 500
SUM OMLØPSMIDLER		597 798	665 881
SUM EIENDELER		597 798	665 881
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 986 820	-7 426 658
SUM EGENKAPITAL		-6 986 820	-7 426 658
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 375 789	7 789 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 375 789	7 789 350
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 031	48 075
Leverandørgjeld		166 514	-1 749
Påløpte renter		2 284	1 451
Annen kortsiktig gjeld		0	255 412
SUM KORTSIKTIG GJELD		208 829	303 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		597 798	665 881
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2023

Styret i Sameiet Jens Bjelkesgt 86

Geir Olav Raa/s/

Jon Gustavsen/s/ Thomas Todorov Tenev/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.	2 207 280
Digital grunnpakke, internett	90 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 298 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	6 620
SUM ANDRE INNETEKTER	6 620

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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 2021/2022, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 443, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 717.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-737
------------------------------------------------	------

SUM KONSULENTHONORAR	-737
-----------------------------	-------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 870
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-4 000
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-766
-----------------------------------	------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 644
---------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 280
---------------------------------	----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-128 610
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-124 852
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-253 461
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-32 695
------------------	---------

Fjernvarme	-571 611
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-604 306
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-840
-----------	------

Telefon-/kontormaskiner	-3 998
-------------------------	--------

Vaktmestertjenester	-84 555
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-80 115
---------------------	---------

Snørydding	-71 195
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-674
--------------------------	------

Trykksaker	-585
------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-2 443
-------------------------------	--------

Porto	-120
-------	------

Bank- og kortgebyr	-3 006
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 531
----------------------------------	-----------------

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	607
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 436
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	435
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 312
SUM FINANSINNTEKTER	15 790

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-327 491
SUM FINANSKOSTNADER	-327 491

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. 31.12.22 var 5,650 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	2 210 650
Nedbetalt i år	413 561
	-7 375 789
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 375 789



Annen informasjon om sameiet

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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Ar	Område	Beskrivelse
2021	Tak	Inspisert tak, sikret løs takstein og tettete lekkasjer.
2020	Belysning	Skiftet belysning på loft og i kjeller.
2018	Rør + baderomsrehabilitering	
2016	Brannsikring	Skiftet branndører i fellesarealer + diverse branntetting
2015	Brannsikring	Røykvarslere og brannslukningsapparat i alle leiligheter. Seriekoblet brannvarslere 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 nabo
2004 - 2004	Nye dører	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 7055 **Selskapsnavn:** Sameiet Jens Bjelkesgt 86

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Geir Olav Raa</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Edvard G. Nygaard og Liv Marit Torbjørnsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

For

Mot

Sak 6 Videre drift av fellesvaskeriet

Vaskeriet drives videre så lenge eksisterende maskiner fungerer, men legges ned når disse svikter.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Geir Olav Raa

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jon Gustavsen

Thomas Todorov Tenev

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Liv Marit Torbjørnsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.