



Årsmøte 2022

1231 Jensens Have Sameie

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Jensens Have Sameie
avholdes 03. mars 2022 kl. 18.00 i Vaktmesterkontoret.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Dette er et nullregnskap. Dvs. at overskuddet 2021 vil bli avregnet og ført over i balansen til selskapene 1211, 1221, 1227 og 1264

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår kr 80 000,- i styrehonorar for perioden 2021.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen saker til behandling. Saker blir behandlet fortløpende i styremøtene.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret i Jensens Have vil bestå av styrelederne som til enhver tid er i de fire selskapene som består av Jensens Have

Oslo, 23.02.2022

Styret i Jensens Have Sameie

Rolf Kristian Andersen /s/ Adeel Babar /s/ Anne Victoria Stensøe /s/ Olaf Svorstøl /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

SU - styrets arbeid 2021

Det har vært avholdt 4 møter i SU i 2021, samt flere underliggende møter. SU består av Rolf Andersen, leder (D1), Adeel Babar (D2), Olaf Svorstøl (D3) og Anne-Victoria Stensøe (D4).

Administrasjon

- HMS kontroll av alt elektrisk som er lovpålagt sameier gjennomføres av NEE. Vaktmester har daglig og ukentlig tilsyn og vedlikehold, samt ved en større kontroll i året sammen med NEE.
- Den største saken for SU i 2021 har vært innfasing av ny vaktmester. Det ble ansatt to vaktmestere i 80 prosent stilling, men den ene ønsket ikke videre engasjement. Rune Johansen ble da ansatt i en 100 prosent fast stilling. Innfasingen av vaktmesterne har gått bra til tross for at det er mye å sette seg inn i en stor bygningsmasse og garasjeanlegg.

Garasjeanlegget

- Garasjevask i hele anlegget er gjort i 2021
- Vaktmester har løpende tilsyn og vedlikehold med anlegget.

Jenssens Have

- Trappen og rekkverket i lekeområdet opp til «kollen» var falleferdig og har i sin helhet blitt skiftet ut.
- Benkene/bordene i bakhagen begynner å bli slitte. To av dem er kassert og erstattet med nye bord/benker.
- Via Proff Security har vi fortsatt ordningen med miljøvekter, som sørger for at alle barn og beboere forlater hagen kl. 22.00. Også dette året har dette fungert tilfredsstillende.

I tillegg har styret i SU behandlet en rekke mindre saker.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 930 579.

Hvis vi ikke tar med avregningen (for mye innbetalt som er ført opp i resultatregnskapet pga dette selskapet skal være et null regnskap) er inntektene på kr 2 524 269.

Siden dette skal være et null regnskap står det kr – 406 310 på inntektssiden. Dette er et overskudd i selskapet og står omtalt i note 3 som avregning til de 4 selskapene.

Se for øvrig note 2, 3 og 4 for detaljer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 930 587. Dette er kr. 92 413 lavere enn budsjettet.

Resultat

Selskapet har et null- regnskap

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000 til ordinært vedlikehold.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 49 980. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jensens Have Sameie.

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 2022.

Budsjettet er basert på 3% økning av innkreving fra de enkelte sameiene og økning i kostnader pr. garasjeplass til 345 kroner fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Jensens Have Sameiet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jensens Have Sameiet sitt årsregnskap som viser et årsresultat på kr. 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 520 024	2 520 024	3 035 000	3 188 000
For lite innbetalt		406 310	-344 493	0	0
Andre inntekter	3	4 245	22 242	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 930 579	2 197 773	3 035 000	3 188 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-762 907	-857 705	-798 500	-678 500
Styrehonorar	5	-80 000	-89 500	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 188	-7 063	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-49 980	-48 665	-49 000	-50 800
Konsulenthonorar	7	-21 820	-31 678	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-371 364	-269 627	-685 000	-320 000
Forsikringer		-8 924	-8 622	-10 000	-11 000
Kommunale avgifter	9	-43 148	-42 676	0	0
Overført garasje		574 239	436 154	0	0
Energi/fyring	10	-1 376 734	-722 605	-806 000	-1 211 000
Andre driftskostnader	11	-782 762	-557 259	-569 500	-860 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 930 587	-2 199 245	-3 023 000	-3 241 300
DRIFTSRESULTAT		-8	-1 472	12 000	-53 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8	1 472	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8	1 472	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	12 000	-53 300

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	19 304
Forskuddsbetalte kostnader		35 752	32 284
Andre kortsiktige fordringer	13	1 098 059	208 103
Garasjeregnskap		0	522 681
Driftskonto OBOS-banken		4 689	509 602
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 699	32 211
Sparekonto OBOS-banken		4 049	4 041
Sparekonto OBOS-banken II		217	217
SUM OMLØPSMIDLER		1 161 465	1 328 443
SUM EIENDELER		1 161 465	1 328 443
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		491 788	82 360
Skyldige offentlige avgifter	14	34 846	61 288
Annen kortsiktig gjeld	15	634 831	1 184 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 161 465	1 328 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 161 465	1 328 443
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022
 Styret i Jensens Have Sameiet

Rolf Kristian Andersen/s/

Adeel Babar /s/

Anne Victoria Stensøe /s/

Olaf Svorstøl /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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 520 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 520 024

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av nøkler	3 600
Fakturert for klagebrev	644
Ørejustering føres bort	1
SUM ANDRE INNETEKTER	4 245

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-562 785
Overtid	-2 270
Påløpte feriepenger	-68 548
Fri bil, tlf etc.	-1 830
Naturalytelser speilkonto	1 830
Arbeidsgiveravgift	-102 583

Pensjonskostnader	-12 113
Yrkesskadeforsikring	-3 049
Arbeidsklær	-11 558
SUM PERSONALKOSTNADER	-762 907

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret, vaktmester og avgått styreleder fått dekket julelunsj/middag for kr 8 600, jf. noten om andre driftskostnader.

driftskostnader

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 883
Ullerud AS brannteknisk vurdering	-8 938

SUM KONSULENTHONORAR	-21 820
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 320
Drift/vedlikehold VVS	-36 019
Drift/vedlikehold elektro	-53 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 196
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 828
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 244
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 662
Kostnader dugnader	-1 978

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-371 364
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-43 148
--------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-43 148
-------------------------------	----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-9 331
------------------	--------

Fjernvarme	-1 367 403
SUM ENERGI / FYRING	-1 376 734

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-48 000
Container	-58 231
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 043
Verktøy og redskaper	-2 999
Telefon-/kontormaskiner	-3 089
Driftsmateriell	-21 146
Lyspærer og sikringer	-7 099
Vakthold	-516 384
Snørydding	-15 738
Andre fremmede tjenester	-2 575
Kontor- og datarekvisita	-5 339
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 444
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 600
Andre kontorkostnader	-199
Telefon/bredbånd	-2 670
Telefon, annet	-20 774
Drivstoff biler, maskiner osv.	-540
Reisekostnader	-552
Gaver	-14 040
Bank- og kortgebyr	-2 146
Velferdskostnader	-153
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-782 762

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
SUM FINANSINNTEKTER	8

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kortsiktig fordring garasjeregnskap	813 414
Tv-avg 1.kv 22, viderefakturert i januar 2022	284 645
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 098 059

GARASJEREGNSKAP

IB 01.01.2021	522 680
----------------------	----------------

INNTEKTER GARASJE

Innbetalt el-bil	- 82 627
Inntekter garasje	- 514 800
SUM INNTEKTER GARASJE	- 597 427

UTGIFTER GARASJE

Drift/vedl.hold 848 347

Forsikring 39 814

SUM UTGIFTER GARASJE 888 161**RESULTAT GARASJE 2021 290 734****UB 31.12.2021 813 414****NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -18 699

Skyldig arbeidsgiveravgift -16 147

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -34 846**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt feriepenger -33 940

1211 Tøyenbekken 1-3 BS -98 848

1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgate 5 BS -182 687

1227 Norbygate 19-23 BS -167 279

1264 Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 BS -152 077

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -634 831

1231 JENSENS HAVE SAMEIE
GARASJEREGNSKAP PR. 31.12.2021

DRIFTSINNEKTER:		
<i>Garasjeleie etter garasjebrøk</i>		
1211 Tøyenbekken 1-3	15 %	kr 77 220
1221 Breigt./Motz.	38 %	kr 195 624
1227 Norbygt. 19-23	30 %	kr 154 440
1264 Norbygt. /Motz	17 %	kr 87 516
Inntekter vedr. el bil		kr 82 627
SUM DRIFTSINNEKTER		kr 597 427
DRIFTSKOSTNADER:		
Personalkostnader	20 %	kr 152 581
Styrehonorar	20 %	kr 16 000
Revisjonshonorar	20 %	kr 1 438
Forretningsførerhonorar	20 %	kr 9 996
Drift og vedlikehold/ garasjekostnader	Estimert	kr 301 113
Forsikringer	20 %	kr 1 785
Kommunale avgifter	20 %	kr 8 630
Energi/fyring		kr 9 331
Vakthold	75 %	kr 387 288
IB pr. 1.1. Underskudd 2019		kr 522 680
SUM DRIFTSKOSTNADER		kr 1 410 841
DRIFTSRESULTAT:	Underskudd	-kr 813 414

Kr 813 414 står i balansen som en kortsiktig fordring og blir IB per 1.1.2022.

Annen informasjon om sameiet

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.

Vaktmester

Jensens Have Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Rune Johansen.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560587. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, 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.

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. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Jensens Have Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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