



Årsmøte 2022

7824 Junkerens Vei 22-26 Sameie

Til seksjonseierne i Junkerens Vei 22-26 Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. mai 2022 kl. 19:00 i Pepperstad grendehus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Junkerens Vei 22-26 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Junkerens Vei 22-26 Sameie
avholdes tirsdag 24. mai 2022 kl. 19:00 i Pepperstad grendehus.

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

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtekter
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år

Vestby, 06.04.2022
Styret i Junkerens Vei 22-26 Sameie

Vidar Hansen/s/

Kine Bratbakk/s/

Mathias Christopher Eng/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|--------------------|
| Leder | Vidar Hansen | Junkerens Vei 26 D |
| Styremedlem | Kine Bratbakk | Junkerens Vei 26 A |
| Styremedlem | Mathias Christopher Eng | Junkerens Vei 24 B |
| Varamedlem | Mathias Halvorsen | Junkerens Vei 26 B |
| Varamedlem | Audun Arly Lund | Junkerens Vei 22 C |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Junkerens Vei 22-26 Sameie

Sameiet består av 12 seksjoner.

Junkerens Vei 22-26 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 820622162, og ligger i VESTBY kommune med følgende adresse:

Junkerens Vei 22A-22D

Junkerens Vei 24A-24D

Junkerens Vei 26A-26D

Gårds- og bruksnummer:

6 893

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

Junkerens Vei 22-26 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets har ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret har så langt hatt 3 fysiske møter i denne styreperioden.

Grunnen til at det ikke har blitt avholdt flere møter er pga. covid-19 viruset/små kohorter. Det har heller ikke vært så mange saker i sameiet.

Vi har i tillegg holdt jevnlig telefonkontakt og pratet med hverandre utendørs på fellesarealet.

Styret har kontaktet skoler og barnehager i nærmiljøet for å få stoppet/minket den store trafikken på vår eiendom for henting og bringing av barn.

Styret har også fysisk utlevert informasjon og pratet med bileierne om hvorfor vi ikke ønsker denne trafikken.

Sameiet går fortsatt godt, vi har fortsatt lite utgifter, og vi sparer penger til fremtidig vedlikehold. Vi har derfor bestemt å beholde fellesutgiftene slik den er dag.

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 329.280.

Dette er kr. 280 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 224.171.

Dette er kr.74.029 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke utført vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 89.725 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 363.843

Styret anbefaler å beise rekkverkene i år og nedbetale noe av den langsiktige gjelden. Dette fordi rentene øker og husene skal males igjen om ca. 6 år.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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 60.000 til større vedlikehold som omfatter beising av rekkverk på årets dugnad(er).

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 1000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Junkerens Vei 22-26 Sameie.

Lån

Junkerens Vei 22-26 Sameie har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 4,25 % over 10 år.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

JUNKERENS VEI 22-26 SAMEIE
ORG.NR. 820 622 162, KUNDENR. 7824

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 329 280 | 329 280 | 329 000 | 329 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 329 280 | 329 280 | 329 000 | 329 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -2 115 | 0 | 0 | -5 000 |
| Styrehonorar | 4 | -15 000 | 0 | 0 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -36 880 | -35 910 | -36 000 | -37 000 |
| Konsulenthonorar | 5 | -4 378 | -3 780 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | | 0 | -5 277 | -50 000 | -50 000 |
| Forsikringer | | -29 248 | -27 247 | -30 000 | -31 000 |
| Kommunale avgifter | 6 | -33 504 | -31 908 | -35 000 | -35 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -72 271 | -71 063 | -72 000 | -73 500 |
| Andre driftskostnader | 7 | -30 776 | -33 432 | -70 200 | -40 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -224 171 | -208 616 | -298 200 | -291 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 105 109 | 120 664 | 30 800 | 37 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 384 | 890 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 9 | -15 768 | -19 187 | -16 000 | -14 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -15 384 | -18 297 | -16 000 | -14 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 89 725 | 102 367 | 14 800 | 23 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 89 725 | 102 367 | | |

JUNKERENS VEI 22-26 SAMEIE
ORG.NR. 820 622 162, KUNDENR. 7824

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 23 181 | 22 713 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 113 493 | 120 787 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 227 170 | 176 786 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 363 843 | 320 285 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 363 843 | 320 285 |
| <hr/> | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 10 | -8 152 | -97 877 |
| SUM EGENKAPITAL | | -8 152 | -97 877 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 11 | 369 599 | 418 039 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 369 599 | 418 039 |
| <hr/> | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 2 233 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 82 | 35 |
| Påløpte renter | | 81 | 88 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 2 396 | 123 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 363 843 | 320 285 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Vestby, 06.04.2022
Styret i Junkerens Vei 22-26 Sameie

Vidar Hansen/s/
Styrets leder

Kine Bratbakk/s/

Mathias Christopher Eng/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 256 416 |
| Kabel-tv | 72 864 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 329 280 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -2 115 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -2 115 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 378 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -4 378 |

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Renovasjonsavgift | -33 504 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -33 504 |

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Snørydding | -23 637 |
| Kontor- og datarekvisita | -679 |
| Andre kontorkostnader | -4 045 |
| Porto | -235 |
| Bank- og kortgebyr | -2 180 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -30 776 |

NOTE: 8**FINANSINNEKTER**

| | |
|------------------------------------|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 384 |
| SUM FINANSINNEKTER | 384 |

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -15 768 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -15 768 |

NOTE: 10**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: 11**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018

-525 000

| | | |
|------------------------------------|---------|-----------------|
| Nedbetalt tidligere | 106 961 | |
| Nedbetalt i år | 48 440 | -369 599 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -369 599 |

INNKOMNE FORSLAG

FORSLAG A) Endring av vedtektene

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret ser at det i perioder ikke er nødvendig med varamedlemmer og ønsker å endre vedtektene § 9.2 første setning som sier i dag:

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.

Nytt forslag er:

9.2 Valg av styre

*Styret skal bestå av 3 medlemmer og **inntil** 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.*

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring i vedtektene § 9.2 vedtas.

Krever 2/3 flertall.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

1. Trenger kandidat

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7134885. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

7824 Junkerens Vei 22-26 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**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.