



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 800 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BREIGATA 19-23/
MOTZFELDTSGT 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 788 835	3 796 255
Sum inntekter		3 788 835	3 796 255
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	69 580
Annen driftskostnad		10 722 979	3 219 609
Sum kostnader		10 789 039	3 289 189
Driftsresultat		-7 000 204	507 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 342	5 422
Sum finansinntekter		4 342	5 422
Annen finanskostnad		266 006	158 729
Sum finanskostnader		266 006	158 729
Netto finans		-261 664	-153 307
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 261 868	353 758
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 261 868	353 758
Årsresultat		-7 261 868	353 758
Totalresultat		-7 261 868	353 758
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 261 868	353 758
Sum overføringer og disponeringer		-7 261 868	353 758



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		424 486	321 596
Sum fordringer		424 486	321 596
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 058 636	1 049 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 058 636	1 049 139
Sum omløpsmidler		1 483 122	1 370 735
SUM EIENDELER		1 483 122	1 370 735

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 571 309	3 309 441
Sum opptjent egenkapital		-10 571 309	-3 309 441
Sum egenkapital		-10 571 309	-3 309 441
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 459 423	4 153 627
Sum annen langsiktig gjeld		11 459 423	4 153 627
Sum langsiktig gjeld		11 459 423	4 153 627
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 815	945
Leverandørgjeld		127 546	193 538
Annen kortsiktig gjeld		465 646	332 066
Sum kortsiktig gjeld		595 008	526 549
Sum gjeld		12 054 431	4 680 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 483 122	1 370 735



Årsmøte 2021

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 16. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5. Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1221>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5

Lise Kyllingstad

Cornelis Horn Evensen

Hamza Zahoor



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Cornelis Horn Evensen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1.1221 Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise Kyllingstad	Breigata 19
Styremedlem	Cornelis Horn Evensen	Breigata 23
Styremedlem	Hamza Zahoor	Motzfeldtsgate 5
Varamedlem	Jonas Bjørnødegård	Breigata 19
Varamedlem	Shabana Kausar Tahir	Breigata 23

Valgkomiteen

Pål Bredrup	Breigata 19
Jon Nesvold	Breigata 23
Stein Alexander Olsen	Breigata 19

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5

Sameiet består av 73 seksjoner.

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975800962, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Breigata 19,21,23
Motzfeldtsgate 5

Gårds- og bruksnummer :
230 414

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2020

Det har vært avholdt fire styremøter i perioden (april 2020 – april 2021), og styreleder har deltatt på fire møter i SU (Samarbeidsutvalget i Jenssens Have).

Styret har bestått av: Lise Kyllingstad – leder, Cornelis Horn Evensen – styremedlem, Hamza Zahoor – styremedlem, Shabana Tahir – varamedlem, Jonas Bjørnødegård – varamedlem.

Korona

På grunn av Korona-situasjonen, ble det avholdt digitalt årsmøte i april 2020. Kun godkjenning av regnskap og budsjett, samt valg av styremedlemmer ble behandlet.

Styret hadde planer om et ekstraordinært sameiermøte på høsten, for å behandle andre saker.

Dette lot seg ikke gjøre på grunn av ny smittebølge.

Straks Korona'en brøt ut, ble det satt i gang tiltak med desinfisering av håndtak og heisknapper i alle fire sameiene i Jenssens Have, 2 – 3 ganger i uken. Dette tiltaket fortsetter så lenge det er behov for det.

Skifte av tak

Taket og takvinduer i hele sameiet ble skiftet i løpet av våren/sommeren. Dette var et prosjekt i regi av SU (Samarbeidsutvalget for Jenssens Have). Arbeidet forløp uten vesentlige problemer, og resultatet er veldig bra.

Maling av oppgangene

Alle fire oppgangene har fått seg en oppfriskning med maling der hvor det var nødvendig.

Informasjon

Styret har tatt i bruk Vibbo, hvor det blir lagt ut informasjon som angår sameiet.

Videre er det sendt ut informasjonsskriv i juni og desember til alle beboerne i sameiet.

Det finnes også beboerdrevet Facebook-side for Breigata 19-23/Motzfeltsgate 5, samt Jenssens Have.

Brannrømningsveier Breigata 19-23

På styremøtet 1.oktober 2018 besluttet styret å se på mulige løsninger for rømningsvei for leilighetene som vender inn mot hagen mot asylet. Bakgrunnen var bekymring for om brannvesenet kommer inn med stigebil for å kunne hente ned personer fra balkongene.

I løpet av 2019 hadde man kontakt med branningeniør fra WSP og representanter fra Oslo brann- og redningsetat (OBRE). Begge instansene konkluderte med at bygningen er godkjent etter Tekniske standarder i bygning 1987 (TEK 1987), og at vi ikke får krav eller pålegg om å utbedre rømningsveier. OBRE ville ikke prioritere befaring fordi tilfellet ikke var «graverende nok», men sa at de var glade for branntiltak som sameier gjorde på eget initiativ. Fra WSP fikk vi anbefaling om å montere utfellbare stiger, men det viste seg at slike ikke kan brukes høyere enn til tredje etasje. I andre sameier i Jenssens Have er det luker i balkongene, med stiger til å komme seg ned. Dette ville være et tiltak som nesten ikke ville kunne la seg gjennomføre hos oss – både kostnadmessig og støymessig (betong-saging). Styret besluttet derfor å avslutte denne saken.

Fellesutgifter

Det er budsjettert med en økning på 6% i felleskostnadene fra 1.januar 2021, og en økning på 6% fra 1.juli 2021. Økningen er nødvendig for å betjene det nye lånet som ble tatt opp for å skifte tak.

Lise Kyllingstad

Cornelis Horn Evensen

Hamza Zahoor



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 788 835.

Dette er kr 6 835 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av leie areal og tilbakebetaling for feilbetaling i 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 789 039.

Dette er kr 394 483 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, forsikringer og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 7 261 868 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 888 114. Styret vurderer kontinuerlig sameiets vedlikeholdsbehov opp mot behovet for kapital.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 675 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 19 807. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5.

Lån

Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 har lån i OBOS banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21 og 6% økning fra 01.07.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Breigata 19-23 / Motzfeldtsgt 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Breigata 19-23 / Motzfeldtsgt 5' årsregnskap som viser et underskudd på kr 7.261.868. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

10 av 41

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 17. mars 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

11 av 41

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



SAMEIET BREIGATA 19-23/ MOTZFELDTSGT 5 ORG.NR. 975 800 962, KUNDENR. 1221

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 782 376	3 612 756	3 782 000	4 109 000
Andre inntekter	3	6 459	183 499	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 788 835	3 796 255	3 782 000	4 109 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-9 580	-8 480	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 688	-6 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-125 000	-135 165	-125 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-26 878	-45 603	-15 000	-30 000
Kontingenter		-500	-500	-500	-500
Drift og vedlikehold	8	-8 116 832	-456 051	-7 650 000	-675 000
Forsikringer		-325 897	-299 856	-305 000	-305 000
Kommunale avgifter	9	-624 806	-579 398	-670 000	-670 000
Garasjer	10	-198 000	-198 000	-198 000	-198 000
Kostnader sameie	18	-661 367	-930 293	-765 576	-765 576
Energi/fyring		-67 518	-92 645	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-237 953	-224 092	-230 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-331 541	-251 507	-262 000	-312 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 789 039	-3 289 189	-10 394 556	-3 497 536
DRIFTSRESULTAT		-7 000 204	507 066	-6 612 556	611 464
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 342	5 422	0	0
Finanskostnader	13	-266 006	-158 729	-170 000	-340 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-261 664	-153 307	-170 000	-340 000
ÅRSRESULTAT		-7 261 868	353 758	-6 782 556	271 464
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	353 758		
Udekket tap		-7 261 868	0		



SAMEIET BREIGATA 19-23/ MOTZFELDTSGT 5 ORG.NR. 975 800 962, KUNDENR. 1221

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 842	22 963
Forskuddsbetalte kostnader		87 111	81 747
Andre kortsiktige fordringer	14	327 534	216 887
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	18	403 577	311 180
Driftskonto OBOS-banken		554 123	535 662
Sparekonto OBOS-banken		100 936	202 297
SUM OMLØPSMIDLER		1 483 122	1 370 735
SUM EIENDELER		1 483 122	1 370 735
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-10 571 309	-3 309 441
SUM EGENKAPITAL		-10 571 309	-3 309 441
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 459 423	4 153 627
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 459 423	4 153 627
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 431	20 886
Leverandørgjeld		127 546	193 538
Påløpte renter		1 815	945
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	18	403 577	311 180
Annen kortsiktig gjeld	17	46 638	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		595 008	526 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 483 122	1 370 735
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	1 328 443	1 024 302



Oslo, 17.03.2021

Styret i Sameiet Breigata 19-23/ Motzfeldtsgt 5

Lise Kyllingstad /s/

Cornelis Horn Evensen /s/

Hamza Zahoor /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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 563 376
Garasje	198 000
Vaktmesterlokale fakturert Jensens Have	21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 782 376

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Betalt feil selksap 2019, tilbakebetalt 2020	2 859
Leie areal (varmegjenvinningsanlegg)	3 600
SUM ANDRE INNETEKTER	6 459

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket middag/serviering for kr 4 182, jf. noten om andre driftskostnader. driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, advokatene i OBOS	-12 938
OBOS Prosjekt AS	-110
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 830
SUM KONSULENTHONORAR	-26 878

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-167 500
Henry Hansen & Sønn As	-7 211 773
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 379 273
Drift/vedlikehold bygninger	-470 694
Drift/vedlikehold VVS	-13 195
Drift/vedlikehold elektro	-54 019
Drift/vedlikehold heisanlegg	-183 337
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 910
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 405
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 116 832

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-348 715
Renovasjonsavgift	-318 667
Kommunale avgifter	42 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-624 806

**NOTE: 10****GARASJER**

Overført Jensens Have	-198 000
SUM GARASJER	-198 000

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-2 613
Vaktmestertjenester	-8 641
Renhold ved firmaer	-301 538
Trykksaker	-1 564
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 182
Andre kontorkostnader	-204
Porto	-2 367
Gaver	-3 834
Bank- og kortgebyr	-3 599
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-331 541

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	371
Renter av sparekonto i OBOS-banken	935
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 589
Andre renteinntekter	447
SUM FINANSINNTEKTER	4 342

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-134 841
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 165
SUM FINANSKOSTNADER	-266 006

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto med Jensens Have	306 123
Mellomværende felt D4 varmegjenvinningsanlegget	21 411
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	327 534

Kostnader varmegjenvinningsanlegget fordelt med 66,81% i Breigata 19-23/
Motzfeldtsgate 5 (D3) og 33,19% i Norbygate 17/Motzfeldtsgate 7 (D4).



Varmegjenvinningsanlegget		Total	Andel Breigata 19-23/Motzfeldtsgt.5	Andel Norbytata 17/Motzfeldtsgt. 7
Strøm		37 668	25 166	12 502
Honorar		7 000	4 677	2 323
Forsikring		16 242	10 851	5 391
Vedlikehold		-	-	-
Leie areal VGA		3 600	2 405	1 195
		64 510	43 099	21 411

NOTE: 15**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 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken - OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-8 000 000

Nedbetalt i år

498 150

-7 501 850

OBOS-banken - 3OB928

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-4 802 347

Nedbetalt tidligere

648 720

Nedbetalt i år

196 054

-3 957 573

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-11 459 423****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-46 638

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-46 638**



NOTE: 18

Selskapet eier 30,38% av B/S Jensens Have.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet . Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 1 328 443.

Selskapets andel i selskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftkostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader Jensens Have".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Valgkomiteens innstilling til sameiermøte i Motzfeldts gate 5, Breigata 19-23 den 12. april, 2021

Dette er valgkomiteens innstilling til nye styremedlemmer og valgkomité for året 2021/2022.

Dette året er det tre styremedlemmer som er på valg:

Leder: Lise Kyllingstad (leder er på valg hvert år)

Styremedlem: Hamza Zahoor (på valg i år)

Varamedlem: Jonas Bjørnødegård (på valg i år)

Valgkomiteens arbeid har bestått av å undersøke hvem av styremedlemmene som er på valg som ønsker gjenvalg eller ønsker å tre ut av styret.

Følgende styremedlemmer ønsker gjenvalg: Hamza Zahoor.

Følgende styremedlemmer ønsker ikke gjenvalg: Lise Kyllingstad og Jonas Bjørnødegård

Innstillingen innebærer følgende prinsipielle endringer fra det forrige styret. Disse endringene krever ikke noen vedtektsendring. (Se vedtektene avsnitt 8-1).

- *Vi foreslår at styret skal bestå av leder som velges for to år*
- *Vi foreslår at styret består av 4 ordinære styremedlemmer, framfor 2 ordinære og to vara, som alle velges for to år, men vi forsøker å få til at det er overlapp i periodene til to og to av styremedlemmene.*

Valgkomitéens innstilling er:

Nytt styre:

Leder: Olaf Svorstøl (for to år)

Styremedlem: Cornelis Horn-Evensen (ikke på valg i år)

Styremedlem: Hamza Zahoor (for 2 år)

Styremedlem: Shabana Tahir (ikke på valg i år)

Styremedlem: Anne-Marie Egset (for 2 år)

Valgkomité:

Pål Bredrup (for 1 år)

Stein Olsen (for 1 år)

Valgkomiteen 16/3-2021

Pål Bredrup

Stein Olsen



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.

Vaktmester

Vaktmester Tor Enge ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Norbygata 17, 0187 Oslo.. Vaktmester kan kontaktes på telefon 90 69 09 61 eller e-post: tor.enge@outlook.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Sameiet har ikke parkeringsplasser til leie.

Parkeringsplasser i garasjeanlegg har egne skjøter og følger derfor ikke leilighetene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650193. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 520 024	4 520 024	3 035 000	3 035 000
For mye innbetalt	3	-344 493	-1 461 034	0	0
Andre inntekter	4	22 242	1 606 701	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 197 773	4 665 691	3 035 000	3 035 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-857 705	-809 350	-793 500	-798 500
Styrehonorar	6	-89 500	-90 000	-90 000	-70 000
Revisjonshonorar	7	-7 063	-9 250	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-48 665	-47 435	-49 000	-49 000
Konsulenthonorar	8	-31 678	-39 060	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	9	-269 627	-2 469 705	-305 000	-685 000
Forsikringer		-8 622	-8 099	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	10	-42 676	-40 818	0	0
Overført garasjeregnskap		436 154	500 000	0	0
Energi/fyring	11	-722 605	-1 037 705	-1 206 000	-806 000
Andre driftskostnader	12	-557 259	-617 497	-549 500	-569 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 199 245	-4 668 919	-3 038 000	-3 023 000
DRIFTSRESULTAT		-1 472	-3 228	-3 000	12 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 472	3 228	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 472	3 228	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	-3 000	12 000



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		19 304	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 284	225 960
Andre kortsiktige fordringer	14	208 103	44 459
Garasjeregnskap	15	522 681	0
Driftskonto OBOS-banken		509 602	215 266
Skattetrekkkonto OBOS-banken		32 211	35 616
Sparekonto OBOS-banken		4 041	502 784
Sparekonto OBOS-banken II		217	216
SUM OMLØPSMIDLER		1 328 443	1 024 302
SUM EIENDELER		1 328 443	1 024 302
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		82 360	210 912
Skyldige offentlige avgifter	16	61 288	66 584
Annen kortsiktig gjeld	17	1 184 794	746 806
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 328 443	1 024 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 328 443	1 024 302
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2021
Styret i Jensens Have Sameiet

Hans Petter Foss /sign/ Adeel Babar /sign/ Lise Kyllingstad /sign/ Anne Victoria Stensøe /sign/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER ETTER BRØK**

1211	Tøyenbekken 1-3 BS	-	414 684
1221	Breigata 19-23/Motzfeldtsgate 5 BS	-	765 564
1227	Norbygata 19-23 BS	-	701 772
1264	Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 BS	-	637 980
	Differanse pga avrunding	-	24
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER			-2 520 024

NOTE: 3**AVREGNING (FOR AT DET SKAL BLI ET NULL REGNSKAP)**

1211	Tøyenbekken 1-3 BS	-	56 685
1221	Breigata 19-23/Motzfeldtsgate 5 BS	-	104 656
1227	Norbygata 19-23 BS	-	95 940
1264	Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 BS	-	87 212
SUM AVREGNING (FOR MYE INNBETALT)			- 344 493

NOTE: 4**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert 1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5 BS, lønn utbetalt i Jensens Have	8 641
Fakturert 1227 Norbygata 19-23 BS, lønn utbetalt i Jensens Have	6 065
Fakturert 1264 Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7, lønn utbetalt i Jensens Have	4 598
Noma Arkitekter dobbelbetalt tidligere år, tilbakebetalt	2 938
SUM ANDRE INNETEKTER	22 242

**NOTE: 5****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-619 726
Overtid	-21 028
Påløpte feriepenger	-89 541
Fri bil, tlf etc.	-4 197
Naturallytelser speilkonto	3 768
Arbeidsgiveravgift	-118 075
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 707
Pensjonskostnader	-11 881
Yrkesskadeforsikring	-1 732
SUM PERSONALKOSTNADER	-857 705

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

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 89 500.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 063.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 490
Andre konsulenthonorarer (Ullerud AS)	-17 188
SUM KONSULENTHONORAR	-31 678

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 583
Drift/vedlikehold elektro	-55 097
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 517
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 430
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-269 627

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-42 676
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-42 676

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-4 796
Fjernvarme	-717 809
SUM ENERGI / FYRING	-722 605

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie (vaktmesterlokalet)	-48 000
Container	-55 071
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 038
Verktøy og redskaper	-1 815
Driftsmateriell	-15 633
Lyspærer og sikringer	-5 659
Vakthold	-309 668
Snørydding	-15 205
Andre fremmede tjenester	-15 008
Kontor- og datarekvisita	-4 795
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Telefon/bredbånd	-6 770
Telefon, annet	-17 276
Porto	-402
Drivstoff biler, maskiner osv.	-967
Bilgodtgjørelse	-2 835
Reisekostnader	-975
Gaver	-4 498
Bank- og kortgebyr	-2 146
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-557 259

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	214
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 258
SUM FINANSINTEKTER	1 472

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

TV-avgift 1.kvartal 2021, viderefakturert 2021	208 103
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	208 103

NOTE: 15**GARASJEREGNSKAP**

IB 01.01.2020	44 459
----------------------	---------------

INNTEKTER GARASJE**INNKREVDE GARASJEKOSTNADER**

1211 Tøyenbekken 1-3 BS (21 plasser)	-	75 600
1221 Breigata 19-23/Motzfeltsgate 5 BS (55 plasser)	-	198 000
1227 Norbygata 19-23 BS (43 plasser)	-	154 800
1264 Norbygata 17/Motzfeltsgate 7 BS	-	86 400

SUM INNKREVDE GARASJEKOSTNADER	-514 800
---------------------------------------	-----------------

Innbetalt el-bil	-	80 595
------------------	---	--------

SUM INNTEKTER GARASJE	-	595 395
------------------------------	----------	----------------

UTGIFTER GARASJE

Drift/vedl.hold	1 056 606
Administrasjon	17 010

SUM UTGIFTER GARASJE	1 073 616
-----------------------------	------------------

RESULTAT GARASJE 2020	478 221
------------------------------	----------------

UB 31.12.2020 (for lite innbetalt)	522 681
-------------------------------------------	----------------



NOTE:16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-32 211
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 077
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-61 288

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt feriepenger	-89 541
1211 Tøyenbekke 1-3 BS	-165 713
1221 Breigata 19-23/Motzfeldtsgate 5 BS	-306 123
1227 Norbygata 19-23 BS	-280 423
1264 Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 BS	-254 943
Påløpte kostnader	-88 052
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 184 794



1231 JENSENS HAVE SAMEIE GARASJEREGNSKAP PR. 31.12.2020

DRIFTSINNEKTER:			
<i>Garasjeleie etter garasjebrøk</i>			
1211 Tøyenbekken 1-3	15 %	kr	75 600
1221 Breigt./Motz.	38 %	kr	198 000
1227 Norbygt. 19-23	30 %	kr	154 800
1264 Norbygt. /Motz	17 %	kr	86 400
Inntekter vedr. el bil		kr	80 595
SUM DRIFTSINNEKTER		kr	595 395
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	20 %	kr	171 780
Styrehonorar	20 %	kr	17 900
Revisjonshonorar	20 %	kr	1 413
Forretningsførerhonorar	20 %	kr	9 733
Konsulenthonorar	Spesifisert	kr	17 010
Drift og vedlikehold/ garasjekostnader	Spesifisert	kr	620 452
Forsikringer	20 %	kr	1 724
Kommunale avgifter	20 %	kr	8 535
Energi/fyring		kr	4 068
Vakthold	75 %	kr	221 001
IB pr. 1.1. Underskudd 2019		kr	44 459
SUM DRIFTSKOSTNADER		kr	1 118 075
DRIFTSRESULTAT:	Underskudd	-kr	522 680

Kr 522 680 står i balansen som en kortsiktig fordring og blir IB per 1.1.2021.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Petter Foss	Norbygata 21
Styremedlem	Adeel Babar	Tøyenbekken 1
Styremedlem	Lise Kyllingstad	Breigata 19
Styremedlem	Anne Victoria Stensøe	Tulipanveien 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Jensens Have Sameie

Jensens Have Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279508, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Jensens Have Sameie har en ansatte. Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, gjeldende HMS krav/forskrifter, og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Det har ikke vært noen yrkesskader eller ulykker i forbindelse med arbeid i perioden.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



SU - styrets arbeid 2020

Det har vært avholdt 4 møter i SU i 2020, samt flere underliggende møter, deri blant et nettmøte med kun vaktmestertemaet som eneste sak. SU består av Hans Petter Foss, leder (D1), Adeel Babar (D2), Lise Kyllingstad (D3) og Anne-Victoria Stensøe (D4).

Administrasjon

- HMS kontroll av alt elektrisk som er lovpålagt sameier er nå tatt hånd om og gjennomgått av NEE. Alt blir vedlikeholdt av vaktmester gjennom en APP. Vedlikeholdet skjer daglig og ukentlig, samt ved en større kontroll i året.
- Det er inngått ny avtale med Proff Security som inkluderer tilkalling knyttet til uønskede hendelser for alle leieboere i gårdsanlegget i tiden fra 18.00-07.00.
- SU har jobbet med å forbedre informasjon og kommunikasjon. Dette vil bli utviklet videre i det året vi går inn i. SU ser det først og fremst som sin oppgave å informere styrene i de fire sameiene, siden det er forskjellige behov og krav til informasjon i de samarbeidende sameiene.
- Takprosjektet ble ferdigstilt i juni 2020. SU er fornøyd med at prosjektet holdt seg innenfor budsjettene både tidsmessig og økonomisk. En mild og flott vinter, samt et koronautbrudd i mars 2020, førte til at prosjektet ble ferdigstilt ca 3 måneder tidligere enn oppsatt og beregnet.
- Samtidig med takprosjektet ble det utført en gjennomgående brannteknisk kontroll av hele loftsetasjen.
- SU og vaktmestertjenesten med disse prosjektene fullført sin 8 årsplan for rehabilitering og vedlikeholdsplan for sameiet Jenssens Have.
- Skifte av vaktmestertjeneste har vært tema på alle SU møtene i 2020. Det er innhentet tilbud fra 3 vaktmesterfirmaer og i desember utlyste vi en stillingsannonse på FINN.no. 54 kandidater søkte stillingen.
Siden vaktmester og visevaktmester begge trekker seg som følge av alder/pensjon og styreleder i SU skal avløses har det vært viktig for SU å finne en god løsning for fremtiden. Valget har falt på to nye vaktmestere som begge vil jobbe i 80% stilling hver. De er begge ansatt med tiltredelse fra 18. mai 2021.

Garasjeanlegget

- SU har hatt etter- møter knyttet til innlegging av EL i garasjeanlegget. Alt er nå på plass.
- Garasjevask i hele anlegget er gjort dette året.
- Gjennomgang av alle eierforhold av garasjeplasser, knyttet opp mot tinglysning er gjennomført.
- Ny garasjeport og nøkkelbrikkesystem er bestilt og på plass.
- Det er mange uregelmessigheter knyttet til opphold i garasjeanlegget på kvelds- og natters-tid, som har ført til en mer kontrollerende parkeringsbehandling enn tidligere fra vår side.

Jenssens Have

- Prosjektet med vedlikehold av bakgården og bakhagen har vært diskutert. SU ser en mulig løsning av dette ved vår nye vaktmestertjeneste.
- Via Proff Security har vi hatt en miljøvekter, som sørger for at alle barn og beboere sendes inn kl. 22.00. Også dette året har dette fungert tilfredsstillende.

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



Strategisk og langsiktig vedlikeholdsplan

- 2012** * Jenssens Have – full rehabilitering av have anlegget i bakgården
* Nye heis tablåer i våre heiser
* Skifting til miljølys i alle oppganger og kjeller.
- 2013** * Installasjon og tilknytning av fjernvarme.
* Service/reparasjon av alle takvinduer.
- 2014** * Service av takvinduer og vannskader som knyttet til disse.
* Fornyelse av ringepanel ved oppgangene på gateplan.
* Nødvendig fornyelser i heisene
* Maling av alle balkonger – trepaneler.
* Installering av nødlys/ledelys i hele garasjeanlegget.
- 2015** * Maling og reparasjoner av alle takvinduer og karnapper utendørs i hele Sameiet.
* Garasjeanlegget. Nytt vaktsselskap og overvåkningsanlegg, nytt brikkesystem/garasjeport, miljølys over utsiden av garasjeport.
* Overvåkningskameraer av kjellerboder.
- 2016** * Isolert fjernvarmerør i garasjeanlegget.
* Nye heiser tilknyttet alle 11 oppganger i sameiene.
* Fornyet alle sikringssskap knyttet til hver leilighet i alle 4 sameier.
* Nye brann-skap i garasjeanlegget
- 2017** * Pusset opp alle oppganger, sikringssskap og postkasser.
* Nye lys-armaturer i garasjeanlegget
* Fornyet eksisterende lysanlegg og nytt lysanlegg i Jenssens Have
* 2 nye lekeapparater i Jenssens Have.
* Planlegging for Installasjon av anlegg for EL bil opplading.-
- 2019** * Gjennomført infrastruktur og installasjon av ladere i garasjen.
* Gjennomføring av fornyelse av bakhagen
* Start av full takrenovasjon for
- 2019 – 2020** * Fullført fornyelse av hele taket – takrenner og takavløp.
- 2021** * Ny garasjeport og helt nytt brikkesystem.
* Bytte av alle takluker etter gjeldene forskrifter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 197 773.

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 2 542 266.

Siden dette skal være et null regnskap står det kr – 344 493 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 2020 var til sammen kr 2 199 245.

Dette er kr 838 755 lavere enn budsjettet.

Resultat

Selskapet har et null- regnskap.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 685 000 til vedlikehold.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

Felleskostnader etter brøk 2021 - Ingen endring fra 2020

Selskap	Navn	Brøk	Pr. mnd. 2021	Pr. år 2021
1211	Tøyenbekken 1-3	16,46 %	kr 34 557	kr 414 684
1221	Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5	30,38 %	kr 63 797	kr 765 564
1227	Norbygata 19-23 Bs	27,85 %	kr 58 481	kr 701 772
1264	Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7	25,32 %	kr 53 165	kr 637 980
		100 %	kr 210 000	kr 2 520 000

Garasjekostnader etter antall plasser 2021 - Ingen endring fra 2020

Selskap	Navn	Ant. Garasjepl.	Pr. mnd. 2021	Pr. år 2021
1211	Tøyenbekken 1-3	21	kr 6 300	kr 75 600
1221	Breigata 19-23/Motzfeldtsgt 5	55	kr 16 500	kr 198 000
1227	Norbygata 19-23 Bs	43	kr 12 900	kr 154 800
1264	Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7	24	kr 7 200	kr 86 400
		143	kr 42 900	kr 514 800

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Se vedlagt innstilling Dette er valgkomiteens innstilling til nye styremedlemmer og valgkomité for året 2021/2022.

Dette året er det tre styremedlemmer som er på valg:

Leder: Lise Kyllingstad (leder er på valg hvert år)

Styremedlem: Hamza Zahoor (på valg i år)

Varamedlem: Jonas Bjørnødegård (på valg i år)

Valgkomiteens arbeid har bestått av å undersøke hvem av styremedlemmene som er på valg som ønsker gjenvalg eller ønsker å tre ut av styret.

Følgende styremedlemmer ønsker gjenvalg: Hamza Zahoor.

Følgende styremedlemmer ønsker ikke gjenvalg: Lise Kyllingstad og Jonas Bjørnødegård

Innstillingen innebærer følgende prinsipielle endringer fra det forrige styret. Disse endringene krever ikke noen vedtektsendring. (Se vedtektene avsnitt 8-1).

- Vi foreslår at styret skal bestå av leder som velges for to år
- Vi foreslår at styret består av 4 ordinære styremedlemmer, framfor 2 ordinære og to vara, som alle velges for to år, men vi forsøker å få til at det er overlapp i periodene til to og to av styremedlemmene.

Valgkomitéens innstilling er:

Nytt styre:

Leder: Olaf Svorstøl (for to år)

Styremedlem: Cornelis Horn-Evensen (ikke på valg i år)

Styremedlem: Hamza Zahoor (for 2 år)

Styremedlem: Shabana Tahir (ikke på valg i år)

Styremedlem: Anne-Marie Egset (for 2 år)

Valgkomité:

Pål Bredrup (for 1 år)

Stein Olsen (for 1 år)

Valgkomiteen 16/3-2021

Pål Bredrup og Stein Olsen



Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Olaf Svorstøl

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Anne-Marie Egset

Hamza Zahoor



Sak 6

Valg av valgkomité

Innstilling

Se valgkomitéens innstilling i sak 5

Roller og kandidater

Valg av 2 Medlem Velges for 1 år

Pål Bredrup

Stein Olsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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