



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 851 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE
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: 26.03.2021

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 686 789	3 579 261
Sum inntekter		3 686 789	3 579 261
Kostnader			
Lønnskostnad		81 119	79 882
Annen driftskostnad		5 251 706	6 868 551
Sum kostnader		5 332 825	6 948 433
Driftsresultat		-1 646 036	-3 369 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 931	45 643
Sum finansinntekter		37 931	45 643
Annen finanskostnad		245 788	109 561
Sum finanskostnader		245 788	109 561
Netto finans		-207 857	-63 918
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 853 892	-3 433 090
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 853 892	-3 433 090
Årsresultat		-1 853 892	-3 433 090
Totalresultat		-1 853 892	-3 433 090
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 853 892	-3 433 090
Sum overføringer og disponeringer		-1 853 892	-3 433 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		225 000	225 000
Sum varige driftsmidler		225 000	225 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		225 000	225 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 665	
Andre fordringer		609 062	490 275
Sum fordringer		610 727	490 275
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 371 830	2 161 338
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 371 830	2 161 338
Sum omløpsmidler		1 982 557	2 651 613
SUM EIENDELER		2 207 557	2 876 613

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 049 110	4 195 218
Sum opptjent egenkapital		-6 049 110	-4 195 218
Sum egenkapital		-6 049 110	-4 195 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 779 555	5 090 839
Øvrig langsiktig gjeld		7 500	
Sum annen langsiktig gjeld		7 787 055	5 090 839
Sum langsiktig gjeld		7 787 055	5 090 839
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 232	1 171
Leverandørgjeld		26 845	1 656 987
Skyldige offentlige avgifter		45	19
Annen kortsiktig gjeld		441 490	322 816
Sum kortsiktig gjeld		469 612	1 980 992
Sum gjeld		8 256 667	7 071 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 207 557	2 876 613



Norbygata 19-23 Boligsameie

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Norbygata 19-23 Boligsameie avholdes digitalt.
Årsmøtet åpner mandag 22. mars 2021 og stenges fredag 26. mars 2021.**

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
Ragnhild Hoem og Robina Shaheen foreslått
3. **GODKJENNING AV ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP 2020**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
Kr 70.000 er foreslått (det samme som tidligere år)
5. **INNKOMNE FORSLAG**
Det er ingen saker til årsmøtet
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 06.03.2021 (digital signering)
Styret i Norbygata 19-23 Boligsameie

Hans Petter Foss /sign/

Rolf Kristian Andersen /sign/

Ragnhild Hoem /sign/

Tor F. Nilsen /sign/

Robina Shaheen /sign/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Petter Foss	Norbygata 21
Styremedlem	Rolf Kristian Andersen	Norbygata 23
Styremedlem	Ragnhild Hoem	Vålerenggata 28
Styremedlem	Tor F. Nilsen	Norbygata 23
Styremedlem	Robina Shaheen	Breigata 16 F
Varamedlem	Gohar Majid Chaudhry	Norbygata 23
Varamedlem	Åsmund Floten	Spireaveien 19 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Norbygata 19-23 Boligsameie

Sameiet består av 67 seksjoner. Inkludert 1 garasjeseksjon

Norbygata 19-21-23 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975851966, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Norbygata 19,21,23

Gårds- og bruksnummer :
230 412

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.

Norbygata 19-21-23 Boligsameie har ingen ansatte.

Selskapet er en del av Jensens Have som har ansatt en vaktmester. 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.



Styrets arbeid 2020.

- Det har vært avholdt 4 ordinære styremøter i 2020. Styreleder i Norbygata 19-23 er samtidig styreleder i SU og har deltatt på fire SU møter (Samarbeidsutvalget for Jenssens Have), samt masse prosjektmøter knyttet til de store fellesprosjektene.

Styret for Norbygata 19,21,23, har bestått av:

Hans Petter Foss, leder, Tor Nilsen, nestleder, Robina Shaheen, styremedlem, Ragnhild Hoem, styremedlem og Rolf Andersen, styremedlem.

- Vi har brukt oppsparte penger til de store prosjektene som er satt ut i livet i 2020. Samtidig har vi tatt opp lån med pant i eiendommen knyttet til takprosjektet som ble ferdigstilt i 2020.

De store prosjektene er:

- Takfornyelse i 2019/2020
- Skifte av hele inngangspartiet.
- Skifte til nytt ringesystem med TV kamera.
- Styret har påpekt at søppel er et tilbakevendende problem, og har bedt alle eiere å ta del i en forbedring av forholdene. Mange beboere tror at de bare kan sette fra seg hvitevarer og møbler utenfor utgangene mot Norbygaten, noe som medfører masse arbeid og kostnader for fellesskapet. Vi har sett store forbedringer i løpet av 2020 og takker våre beboere for hjelpen.
- Styret har iverksatt ekstra vask med kjemikalier av heis og ytterdører gjennom hele 2020 på grunn av koronasituasjonen. Dette fortsetter også så lenge det er nødvendig i 2021
- Styret har brukt mye tid på klager fra naboer og beboere som ikke respekterer husordens reglene. Ved husbråk eller ubehagligheter - ta kontakt med Proff Security tlf 23626262 - tast 3 for direkte kontakt med vakthavende vekter. Vekterne kommer raskt og varsler politiet om dette er nødvendig.
- Styret har foretatt vedlikeholds spyling av alle avløpsrør i sameie i 2020.
- I tillegg har styret behandlet en rekke mindre saker.



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.

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 3 686 789.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes garasjeinntektene vedrørende plassene som tilhører sameiet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 332 825.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes takprosjektet.

Resultat

Årets resultat er et underskudd på kr 1 853 892 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital (blir en reduksjon av egenkapitalen). 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 1 512 945. Dette er en god arbeidskapital. 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 620 000 til 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 nesten samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med ca kr. 5 000 høyere enn i 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Norbygata 19-23 Boligsameie.

Lån

Norbygata 19-21-23 Boligsameie 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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Norbygata 19-21-23 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Norbygata 19-21-23 Boligsameie' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.853.892. 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

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. mars 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

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

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

SIGNICAT



NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 851 966, KUNDENR. 1227

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 681 676	3 566 256	3 668 000	3 793 000
Andre inntekter	3	5 113	13 005	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 686 789	3 579 261	3 668 000	3 793 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 119	-9 882	-9 882	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 388	-6 200	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-115 000	-127 700	-115 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-13 436	-25 740	-45 000	-40 000
Kontingenter		-500	-500	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-2 769 827	-4 261 008	-3 070 000	-620 000
Forsikringer		-305 190	-263 092	-267 000	-310 000
Kommunale avgifter	9	-706 347	-659 678	-711 000	-711 000
Garasjekostn. til Jensens Have	10	-154 800	-154 800	-154 800	-154 800
Kostn. overf. Jensens Have	21	-606 254	-852 769	-701 772	-701 772
Energi/fyring		-104 101	-115 066	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 625	-214 368	-220 000	-235 000
Andre driftskostnader	11	-242 238	-187 628	-226 000	-249 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 332 825	-6 948 433	-5 707 454	-3 334 072
DRIFTSRESULTAT		-1 646 036	-3 369 172	-2 039 454	458 928
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 931	45 643	0	0
Finanskostnader	13	-245 788	-109 561	-102 000	-223 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-207 857	-63 918	-102 000	-223 000
ÅRSRESULTAT		-1 853 892	-3 433 090	-2 141 454	235 928
Overføringer:					
Udekket tap		-1 853 892	-3 433 090		



NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 851 966, KUNDENR. 1227

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasjeplass	14	225 000	225 000
SUM ANLEGGSMIDLER		225 000	225 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 993	7 761
Kundefordringer		1 665	0
Forskuddsbetalte kostnader		320 646	298 031
Andre kortsiktige fordringer	15	280 423	184 483
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	21	369 946	285 249
Driftskonto OBOS-banken		101 034	249 247
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	19
Sparekonto OBOS-banken		900 850	1 626 824
SUM OMLØPSMIDLER		1 982 557	2 651 613
SUM EIENDELER		2 207 557	2 876 613
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-6 049 110	-4 195 218
SUM EGENKAPITAL		-6 049 110	-4 195 218
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 779 555	5 090 839
Annen langsiktig gjeld	18	7 500	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 787 055	5 090 839
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 567	37 567
Leverandørgjeld		26 845	1 656 987
Skyldige offentlige avgifter	19	45	19
Påløpte renter		1 232	1 171
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	21	369 946	285 249
Annen kortsiktig gjeld	20	31 977	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		469 612	1 980 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 207 557	2 876 613
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	21	1 328 443	1 024 302

Oslo, ____, 2021
Styret i Norbygata 19-21-23 Boligsameie

Hans Petter Foss /sign/

Rolf Kristian Andersen /sign/

Tor F. Nilsen /sign/

Ragnhild Hoem /sign/

Robina Shaheen /sign/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter oppjeningsprinsippet.

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**

Felleskostnader	3 496 356
Garasje	184 600
Bod	720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 681 676

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert for leie garasje	3 400
Div. inntekt	630
Fakturering seksjonseier	1 000
Korrigeringer på reskontro	83
SUM ANDRE INNTEKTER	5 113

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Overtid Tor Enge	-2 557
Påløpte feriepenger	-320
Fri bil, tlf etc.	-57
Arbeidsgiveravgift	-10 284
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 099
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 119

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 388.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 436
SUM KONSULENTHONORAR	-13 436

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-176 250
Henry Hansen & Sønn AS	-1 952 238
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 128 488
Drift/vedlikehold bygninger	-302 181
Drift/vedlikehold VVS	-9 019
Drift/vedlikehold elektro	-106 493
Drift/vedlikehold heisanlegg	-194 459
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 188
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 769 827

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-305 452
Renovasjonsavgift	-400 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-706 347

NOTE: 10**GARASJER**

Overført til Jensens Have etter antall garasjeplasser	-154 800
SUM KOSTNADER GARASJER	-154 800

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 400
Vaktmestertjenester	-6 065
Renhold ved firmaer	-215 063
Trykksaker	-1 295
Andre kontorkostnader	-224
Porto	-1 750
Bilgodtgjørelse	-378
Gaver	-3 597
Bank- og kortgebyr	-3 467
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-242 238

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	543
Renter av sparekonto i OBOS-banken	849
Renter av før sent innbetalte felleskostnader	1 123
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 006
Andre renteinntekter	410
SUM FINANSINNTEKTER	37 931

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-242 846
Renter på leverandørgjeld	-2 914
Andre rentekostnader	-28
SUM FINANSKOSTNADER	-245 788

**NOTE: 14****GARASJEPLASS**

Garasje plass (sameiet eier 3 garasjeplasser)	225 000
SUM GARASJEPLASS	225 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto med Jensens Have	280 423
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	280 423

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-5 102 912
Nedbetalt tidligere	12 073
Utbetalt 2020	-2 900 000
Nedbetalt i år	211 284
	-7 779 555
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-7 779 555

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasje som er leid ut og som sameiet eier	-7 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-7 500

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-45
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-45

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt feriepenger	-320
Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-31 587
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 977

NOTE: 21**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 27,85% 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 selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader Jensens Have".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Sameiet Norbygt. 19 – 23.

Valg av nytt styre tirsdag 31. mars 2020.

Hans Petter Foss stiller ikke til gjenvalg verken i styret eller som styreleder.

Sameiet Norbygt. 19 – 23 har hatt 5 styremedlemmer og to vararepresentanter. Når Hans Petter Foss trekker seg fra gjenvalg, foreslår styret at vi samtidig reduserer antall styremedlemmer fra 5 til 4 personer.

Forslag til ny styreleder:

Rolf Andersen, Norbygt. 23, Oslo	2021 – 2022	Ny
----------------------------------	-------------	----

Forslag til nye styremedlemmer:

Tor Nilsen, Norbygt. 23.	2021 - 2023	Gjenvalg.
--------------------------	-------------	-----------

Ragnhild Hoem, Norbygt. 19.	2021 – 2023	Gjenvalg
-----------------------------	-------------	----------

Gjenværende styremedlemmer:

Robina Shaheen, Breigt. 16.	2020 – 2022	Ikke på valg
-----------------------------	-------------	--------------

Rolf Anderesen, Norbygt. 23.	2020 – 2022	Ikke på valg
------------------------------	-------------	--------------

Valg av varamedlem:

Gohar Majid Chaudry, Norbygt. 23.	2020 – 2022	Ikke på valg
-----------------------------------	-------------	--------------

Gjenværende varamedlem:

Åsmund Floten, Spireaveien 19 A.	2021 – 2023	Gjenvalg
----------------------------------	-------------	----------



Annen informasjon om sameiet

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.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Sameiet har 3 garasje plasser. Alle 3 er utleid i langvarige kontrakter. 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 83617532. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Det er viktig å kontakte vaktmester som følger opp dette videre med forsikringsselskapet.

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.

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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseier 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.

Det ble kjøpt inn nye brannslukningsapparater i 2014 og nye godkjente røykvarslere som skal vare til 2025.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet å gjøre. 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.

Kabel-TV

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside: www.canaldigital.no.

Energimerking

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

Vaktselskap

"Proff Security " har i 2016 hatt ansvaret for alt vakthold knyttet til hele anlegget i Jenssens Have utenfor den tiden vaktmester Tor Enge har sin kontortid.

Herunder ligger å starte og forta mindre reparasjoner av garasjeporten, vaktjeneste i garasjeanlegget, TV-overvåking av garasje- og kjellerboder, være behjelpelig ved heisstopp samt at de sender en vakter for å rydde Jenssens Have for barn, unge og voksne kl 22.00 hver kveld i perioden 15. mai - 15 september.

"Proff Security" har sin sentral på Grønland torg, Smalgangen 42 b, og kan tilkalles ved behov på telefon 40828786. Se oppslag i garasjeanlegget.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Norbygata 19-23 Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



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
Skattetrekkskonto 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 tilfredsstillende 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**FINANSINNEKTER**

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

INNEKTER 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 INNEKTER 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 miljøvekker, 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.