



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 564 857
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 881 906	1 919 412
Sum inntekter		1 881 906	1 919 412
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	110 100
Annen driftskostnad		1 720 369	2 186 593
Sum kostnader		1 828 764	2 296 693
Driftsresultat		53 142	-377 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 261	17 278
Annen finansinntekt		14 775	15 650
Sum finansinntekter		17 036	32 928
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 036	32 928
Ordinært resultat før skattekostnad		70 178	-344 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 178	-344 353
Årsresultat		70 178	-344 353
Totalresultat		70 178	-344 353
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		70 178	-344 353
Sum overføringer og disponeringer		70 178	-344 353



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer		384	43 082
Andre fordringer		382 298	356 874
Sum fordringer		382 682	399 956
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 573	305 871
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 573	305 871
Sum omløpsmidler		822 255	705 826
SUM EIENDELER		822 255	705 826

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		684 811	614 633
Sum opptjent egenkapital		684 811	614 633
Sum egenkapital		684 811	614 633
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 217	66 954
Annen kortsiktig gjeld		32 227	24 239
Sum kortsiktig gjeld		137 444	91 193
Sum gjeld		137 444	91 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		822 255	705 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 795560

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 564 857
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 881 906	1 919 412
Sum inntekter		1 881 906	1 919 412
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	110 100
Annen driftskostnad		1 720 369	2 186 593
Sum kostnader		1 828 764	2 296 693
Driftsresultat		53 142	-377 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 261	17 278
Annen finansinntekt		14 775	15 650
Sum finansinntekter		17 036	32 928
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 036	32 928
Ordinært resultat før skattekostnad		70 178	-344 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 178	-344 353
Årsresultat		70 178	-344 353
Totalresultat		70 178	-344 353
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		70 178	-344 353
Sum overføringer og disponeringer		70 178	-344 353



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

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
Kundefordringer 384 43 082
Andre fordringer 382 298 356 874
Sum fordringer 382 682 399 956

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 439 573 305 871
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 439 573 305 871

Sum omløpsmidler 822 255 705 826

SUM EIENDELER 822 255 705 826

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 684 811 614 633
Sum opptjent egenkapital 684 811 614 633



Sum egenkapital	684 811	614 633
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	105 217	66 954
Annen kortsiktig gjeld	32 227	24 239
Sum kortsiktig gjeld	137 444	91 193
Sum gjeld	137 444	91 193
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	822 255	705 826



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum _____ Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Jordstjerne Boligsameie

Årsberetning/Regnskap



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2022 i Jordstjerne Boligsameie, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Årsmøte i Jordstjerne Boligsameie avholdes i avholdes tirsdag 31. mai kl. 18.00 i Kantarellen Bo og Rehabiliteringssenter. Det vil bli avholdt et beboermøte etter årsmøtet der saker inntatt bakerst i dokumentet vil bli diskutert.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder, referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- C) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets overskudd kr 70 178 til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar, forslag om kr 95 000 eks. arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av et styremedlem for 2 år.
- C) Valg av et styremedlem for 1 år
- D) Valg av et varamedlem for 2 år.

Oslo, 13.5.2022
Styret i Jordstjerne Boligsameie

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme pr seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmakt.

Seksjonseier bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.



ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 20.5.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Styreleder:	Nasr Haify	2021-2022
Styremedlem :	Renate S. Nygård	2020-2022
Styremedlem :	Frode Skauen	2021-2022
Varamedlem :	Shaheen Akhtar	2020-2022

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 51 boligseksjoner.

Sameiets eiendom har gårdsnr.179 bruksnr.100 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992 564 857.

Med seksjon forstås eierandel i bebyggd 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 miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ikke lån.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar

1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å

etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsrapporten.

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV/bredbånd:

Sameiet har avtale med Telia. Spørsmål rettes til www.telia.no.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 78777668.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2021 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 14 775 for 2020.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Vi har i det siste året ikke gjennomført større investeringer eller utbedringer, men styret har fortsatt en del å gjøre. Her er et utvalg siden forrige årsmøte:

- Håndtert diverse støyklager og husbråk. Dette gjelder i hovedsak leietakere. Vi oppfordrer eiere til å følge opp leietakere og påse at dem følger husordensreglene.
- Håndtert et par tilfeller av sabotasje på brannvarslingsanlegget.
(Utkobling/demontering av anlegget i forbindelse med falsk alarm)
- Hjulpet politiet i flere saker der de har bedt om videopptak fra anlegget vårt.
- Avholdt styremøter.
- Utarbeidet budsjett



- Deltatt på diverse møter i vellet. I samarbeid med vellet og Oslo Kommune er det blitt satt opp en leke og aktivitetsplass der ballbingen var før. Denne er for alle og vi anbefaler også våre beboere til å ta den i bruk. Det gjenstår noen detaljer som blir ferdigstilt nå i våres, men den er åpen og klar for bruk. Her finnes det bla diverse treningsapparater.
- Besvart diverse henvendelser fra eiere og beboere.
- Vi har og fulgt nøye med på fjernvarmeprisene og ser at den lille justeringer vi gjorde i fellesutgiftene ved nyttår ikke var nok. Vi har gjennom vinteren betalt betraktelig mer enn det vi har tatt inn via fellesutgiftene. Takket være en liten økonomisk buffer har vi ikke foretatt ytterligere hevinger av fellesutgiftene underveis da disse genereres for seks måneder av gangen, men fra juli av er vi nødt til å øke fjernvarmeandelen betraktelig.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2021 var totalt kr 1 881 906. Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnadene i 2021 var totalt kr 1 828 764, dette er kr.108 664 mer enn budsjettert, det er brukt kr.195 386 mer på fjernvarme samtidig har sameiet brukt 124.971 mindre på vedlikehold.

Resultatet av driften året 2021 viser et årsresultat på kr 70 178.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnaden med 3,5%, fjernvarme med 5% og garasjeleien med kr 25,- pr. mnd. fra 1.1.2022. Leietillegg kr.100,- pr. mnd. for lading av elbil faktureres 5 seksjonseiere.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 83 200.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i prisene. Styret har budsjettert med høyere energikostnader i 2022.



Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften holdes uendret.

Vann- og avløpsavgiften øker med 4,5 %.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvest.

Oslo, 13.5.2022

Styret i Jordstjerne Boligsameie

Nasr Haify/s/
Styreleder

Renate S. Nygård/s/
Styremedlem

Frode Skauen/s/
Styremedlem



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i Jordstjerne Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jordstjerne Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 70.178. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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 regnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Strømmen 13. mai 2022
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

2021



JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		1 041 372	1 041 100	1 010 820
Parkering og garasje		122 400	122 400	107 100
Andre inntekter	2	83 358	83 300	166 716
Kabel-TV, bredbånd		199 512	199 500	199 512
Fjernvarme		435 264	435 400	435 264
Sum inntekter		1 881 906	1 881 700	1 919 412
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	108 395	108 400	110 100
Driftskostnader	4	1 186 906	948 100	783 314
Vedlikeholdskostnader	5	250 029	375 000	1 127 830
Honorarer	6	99 564	96 600	95 731
Forsikringer	7	158 755	144 000	148 973
Andre kostnader	8	25 116	48 000	30 745
Sum kostnader		1 828 764	1 720 100	2 296 693
Driftsresultat		53 142	161 600	-377 281
Finansinntekter	9	17 036	1 000	32 928
Sum finansinnt.- og kostnader		17 036	1 000	32 928
Resultat		70 178	162 600	-344 353



JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		384	43 082
Andre kortsiktige fordringer		0	2 050
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	382 298	354 824
Bank	11	439 573	305 871
Sum omløpsmidler		822 255	705 826
Sum eiendeler		822 255	705 826
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	12	684 811	614 633
Sum egenkapital		684 811	614 633
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		105 217	66 954
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 227	24 169
Annen kortsiktig gjeld		0	70
Sum kortsiktig gjeld		137 444	91 193
Sum gjeld og egenkapital		822 255	705 826
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		822 255	705 826
Kortsiktig gjeld		137 444	91 193
Sum Arbeidskapital		684 811	614 633

Oslo, 13.05.2022

I STYRET FOR JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

Nasr Haify/s/
Styreleder

Frode Skauen/s/
Styremedlem

Renate S.Nygård/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Andre inntekter

Infrastruktur elbil	83 358
Sum andre inntekter	83 358

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	13 395
Styrehonorar	95 000
Sum lønnskostnader	108 395

Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	15 896
Felleskostnader/andel velforening	53 768
Fjernvarme	520 386
Offentlige avgifter	288 081
Strøm/nettleie	34 842
Tv, bredbånd	197 823
Vaktmestertjeneste	76 111
Sum driftskostnader	1 186 906



Note 5 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	19 575
Vedlikehold brannvernanlegg	5 066
Vedlikehold bygninger	5 074
Vedlikehold garasjeanlegg	134 669
Vedlikehold uteanlegg	78 389
Vedlikehold VVS	7 256
Sum vedlikeholdskostnader	250 029

Note 6 Honorarer

Andre honorar	8 181
Forretningsførsel	81 132
Revisjonshonorar	10 250
Sum honorarer	99 564

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringsskadeoppgjør	4 000
Forsikringspremie	154 755
Sum forsikring	158 755

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	6 868
Datakostnader	6 964
Diverse kostnader	50
Porto/kopi/arkiv	8 000
Telefon	3 234
Sum andre kostnader	25 116

Note 9 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	14 775
Annen renteinntekt	2 261
Sum finansinntekter	17 036

Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Gjensidige 2022	175 636
Tv / bredbånd 2022	204 806
Brannalarm 2022	1 856
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	382 298



Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto 15030135765	439 573
Sum bankinnskudd	439 573

Note 12 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	614 633	70 178	684 811
Sum egenkapital	614 633	70 178	684 811



JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	1 078 000	1 041 372	1 041 100	1 010 820
Parkering og garasje	137 700	122 400	122 400	107 100
Andre inntekter	0	83 358	83 300	166 716
Kabel-TV, bredbånd	206 200	199 512	199 500	199 512
Fjernvarme	457 400	435 264	435 400	435 264
Sum inntekter	1 879 300	1 881 906	1 881 700	1 919 412
Kostnader:				
Lønnskostnader	108 400	108 395	108 400	110 100
Driftskostnader	1 136 200	1 186 906	948 100	783 314
Vedlikeholdskostnader	375 000	250 029	375 000	1 127 830
Honorarer	98 900	99 564	96 600	95 731
Forsikringer	203 000	158 755	144 000	148 973
Andre kostnader	42 000	25 116	48 000	30 745
Sum kostnader	1 963 500	1 828 764	1 720 100	2 296 693
Driftsresultat	-84 200	53 142	161 600	-377 281
Finansinntekter	1 000	17 036	1 000	32 928
Sum finansinnt.- og kostnader	1 000	17 036	1 000	32 928
Resultat	-83 200	70 178	162 600	-344 353



Innkomne forslag til årsmøtet 2022- Behandles på Beboermøtet.

Forslag fra 40D

1. Vi kan ha en bom ved søppelkassene for å få mulighet til å ha nødvendig inn-utkjøring. Det er vanskelig å bære tunge ting til bodene, for eksempel dekk!

Styrets innstilling: Dette støttes ikke. Asfalten videre innover langs blokkene er for smal og ikke dimensjonert for bilkjøring. Under byggingen av de nedgravde containerene var det et par episoder av biler som forsøkte å kjøre inn. Hjulsporene etter dette er fortsatt synlige over et år senere. Å lage kjørevei innover vil koste mange hundre tusen.

2. Garasjefeiing etter mange år forgikk veldig dårlig og bare gulvet ble vasket. Veggene er fulle av edderkopper. Lurt å feie garasjen på en nøyaktig måte.

Styrets innstilling: Dette krever ikke behandling på årsmøtet, men det er et godt poeng. Firmaet vi leide inn sist vasket kun gulvet, og ved senere garasjevask bør det spesifiseres at hele garasjen skal vaskes. Eventuelt bør garasjene prioriteres ved neste dugnad.

3. Leiligheten 40C har en kjempegrei bod ute og jeg anbefaler vi som har leilighet på første etasje får lov å bygge en også. Den har ikke ødelagt fasaden, er kjempe bra å ha en her hvor vi ikke har bod inn i våre leiligheter.

Styrets innstilling: Denne boden er satt opp før dagens medlemmer av styret ble med og er trolig ulovlig. Så vidt vi vet må slike tilbygg søkes om til Plan- og bygningsetaten da det fører til fasadeendring. Styret eller årsmøtet kan derfor ikke godkjenne slike tilbygg alene. Midlertidig oppsett av løse skap er muligens en løsning?

4. Hadde vært fint om styre hadde fått oversikt over de som leier i borrettslaget og opplyse de nye om våre regler, blant grilling som er mye nå.

Styrets innstilling: Dette er et stort og vedvarende problem som vi sliter med. Eiere har plikt til å informere sameiet og forretningsfører om kontaktinformasjon til leietakere. Dette blir dessverre ikke alltid gjort. Styret tar det til etterretning og skal intensivere oppfølging av eiere for å holde oss oppdatert med kontaktinformasjon.

5. En bedre plass til postkasser, kanskje nye. Beboerne kan kjøpe selv hvor styre kan henge et eksempel på den nye faste plassen, ikke nødvendig å øke mndsavgifter.

Styrets innstilling: Dette krever ikke behandling på årsmøtet. Dagens plassering er midlertidig etter nedgraving av søppelkontainere, og styret har sett på alternative løsninger. Vi jobber med saken og nye vil komme.



6. Innganger til bodene (kjelleren) altså både ute og inne er dekket av søppel. Fint om rydde/ feie der.

Styrets innstilling: Dette krever ikke behandling på årsmøtet. Feing her hører naturlig med på den årlige dugnaden. Vi skal og se på om dette kan være noe vaktmesteren kan utføre periodisk. Det står feiekoster i oppgangene og alle som vil kan på egen hånd feie om man ønsker. Vi har et felles ansvar for å holde det rent og rydding på vår eiendom.

**7. Mange av takk/vegglyser på bodene fungerer ikke. Jeg synes styre bør fikse dem.
ikke minst at de som sitter på styre er lite tilgjengelig både på mobil og email. Fint om dere tar hensyn til det. Jeg har prøvd noen ganger å kontakte dere, men sjelden får jeg svar.**

Styrets innstilling: Dette krever ikke behandling på årsmøtet. Lysrørene blir byttet før årsmøtet, og vi skal se på om noen av lampene behøver å skiftes. Når det gjelder manglende svar på henvendelser så beklager vi dette. Vi tar dette til etterretning og skal finne rutiner for å behandle henvendelser bedre.



SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@s-f.no
www.sebraforvaltning.no