



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 397
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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, 06.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 281 008	3 020 352
Sum inntekter		3 281 008	3 020 352
Kostnader			
Lønnskostnad		94 802	91 480
Annen driftskostnad		4 111 373	6 468 537
Sum kostnader		4 206 175	6 560 017
Driftsresultat		-925 167	-3 539 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 093	31 458
Sum finansinntekter		30 093	31 458
Annen finanskostnad		194 113	179 308
Sum finanskostnader		194 113	179 308
Netto finans		-164 020	-147 850
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 089 187	-3 687 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 089 187	-3 687 516
Årsresultat		-1 089 187	-3 687 516
Totalresultat		-1 089 187	-3 687 516
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 089 187	-3 687 516
Sum overføringer og disponeringer		-1 089 187	-3 687 516



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			
Andre fordringer		155 799	255 411
Sum fordringer		155 799	255 411
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		792 198	1 985 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		792 198	1 985 611
Sum omløpsmidler		947 997	2 241 022
SUM EIENDELER		947 997	2 241 022

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 909 546	4 820 359
Sum opptjent egenkapital		-5 909 546	-4 820 359
Sum egenkapital		-5 909 546	-4 820 359
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 453 410	6 624 067
Sum annen langsiktig gjeld		6 453 410	6 624 067
Sum langsiktig gjeld		6 453 410	6 624 067
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 097	1 050
Leverandørgjeld		57 165	34 942
Skyldige offentlige avgifter		53	52
Annen kortsiktig gjeld		345 817	401 270
Sum kortsiktig gjeld		404 133	437 314
Sum gjeld		6 857 543	7 061 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		947 997	2 241 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239169

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 397
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Lovise Myrås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 971 279 397
SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 281 008	3 020 352
Sum inntekter		3 281 008	3 020 352
Kostnader			
Lønnskostnad		94 802	91 480
Annen driftskostnad		4 111 373	6 468 537
Sum kostnader		4 206 175	6 560 017
Driftsresultat		-925 167	-3 539 665
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 093	31 458
Sum finansinntekter		30 093	31 458
Annen finanskostnad		194 113	179 308
Sum finanskostnader		194 113	179 308
Netto finans		-164 020	-147 850
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 089 187	-3 687 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 089 187	-3 687 516
Årsresultat		-1 089 187	-3 687 516
Totalresultat		-1 089 187	-3 687 516
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 089 187	-3 687 516
Sum overføringer og disponeringer		-1 089 187	-3 687 516



Organisasjonsnr: 971 279 397
SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7

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			
Andre fordringer		155 799	255 411
Sum fordringer		155 799	255 411
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		792 198	1 985 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		792 198	1 985 611
Sum omløpsmidler		947 997	2 241 022
SUM EIENDELER		947 997	2 241 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 909 546	4 820 359
Sum opptjent egenkapital		-5 909 546	-4 820 359



Sum egenkapital	-5 909 546	-4 820 359
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 453 410	6 624 067
Sum annen langsiktig gjeld	6 453 410	6 624 067
Sum langsiktig gjeld	6 453 410	6 624 067
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 097	1 050
Leverandørgjeld	57 165	34 942
Skyldige offentlige avgifter	53	52
Annen kortsiktig gjeld	345 817	401 270
Sum kortsiktig gjeld	404 133	437 314
Sum gjeld	6 857 543	7 061 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	947 997	2 241 022



Organisasjonsnr: 971 279 397
SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

26. april 2022

Selskapsnummer: 1264





Velkommen til årsmøte i Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. april 2022 kl. 18:00, Asylet, Grønland 28.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Kameraovervåking
5. Vedtaksendring fra SU
6. Endring i husordensregler punkt 7
7. Forslag til vedtektsendring ang styremøter: varamedlemmer får tale- og forslagsrett.:
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1264 Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 4

Kameraovervåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fremme forslag om å sette opp 1 kamera i hvert søppelrom. Dette vil koste ca 20.000 (har fått et tilbud på kr. 16.000), samt noe for vakthold. Dette for å unngå at uvedkommende oppholder seg i søppelrommene og hensetting av stort avfall.

Forslag til vedtak

Sameiet kjøper inn kameraer og avtaler med Proff Security om driftig av kameraene

Sak 5

Vedtaksendring fra SU

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

SU ønsker å sette inn nytt vedtak for regler rundt grilling i "hagen".

SU har vedtatt å foreslå følgende tillegg om grilling i ordensreglementet for utendørs fellesareal i Jensens Have. Alle endringer i vedtektene til Jensens Have må vedtas av de fire sameiene før de kan gjøres effektive. SUs forslag er som følger:

Grilling i Jensens Have

- a. Skal du grille må det kun foregå på den opparbeidede asfalterte plassen i bakhagen på nærmere angitt sted
- b. Ta hensyn til naboer ang. støy (musikkanlegg etc. er ikke tillat)
- c. Alt avfall, inkludert grillen, må fjernes samme dag
- d. All aktivitet må være avsluttet senest 22.00, inkludert opprydding av grill og avfall

Forslag til vedtak

Vedtaket fra SU fremmes for årsmøtet i Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7



Sak 6

Endring i husordensregler punkt 7

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende foreslås for årsmøtet tatt inn i punkt 7 i husordensreglene for Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 :

Ved større rehabiliteringer som medfører vedvarende støy (utpiggning av bad, pigging av fliser, installasjon av kjøkkeninnredning o.l.) skal støyende arbeidet foregå hverdager (man- fredag) mellom 08.00 og 17.00. Arbeidet skal varsles med oppslag i heis og på oppslagstavle eller lignede senest 5 dager før oppstart. Varslet skal også inneholde når det støyende arbeidet vil foregå og navn og mobilnummer til den som er ansvarlig for arbeidet.

Forslag til vedtak

Endringsforslaget godkjennes av årsmøtet

Sak 7

Forslag til vedtektsendring ang styremøter: varamedlemmer får tale- og forslagsrett.:

Forslag fremmet av:

Bernhard Hoffmann

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forhåpentligvis er koronapandemien over for godt. Også i fremtiden vil det forekomme at styremedlemmer må melde forfall.

For å sørge for at de valgte varamedlemmene til enhver tid er orientert og informert om saker som behandles av styret er det hensiktsmessig at varamedlemmene blir invitert av styret. At varamedlemmer blir introdusert inn i styrearbeid kan bli en viktig ressurs i tillegg til veiledning og faglig kurstilbud styret kan få fra OBOS. Vi lever i spennende tider da det kan være vanskelig å dele informasjon og å holde kontakten som naboer og eiere. Det er en stor fordel at informasjon om pågående saker er tilgjengelig til flere valgte personer slik at styrets arbeid kan alltid foregå på best mulig, effektiv og ressursparende måte.



Det som i dag står om styrearbeid finner du i våre vedtekter under punkt 8-2.

Styrets innstilling

Varamedlems rolle er å tre inn i styremedlemmets verv ved et styremedlems fravær. Det vil bli motstridene at et varamedlem girs anledning til å opptre som et ordinært styremedlem fremfor de retningslinjene som normalt forventes for et varamedlem. Styret fungerer godt slik det er i dag og det er ønskelig at det fortsetter slik også i fremtiden.

Forslag til vedtak

Årsmøte beslutter at vedtektene til Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgate 7 (organisasjonsnummer 971 279 397) tilføres følgende tekst under 8-2 styremøter: "Varamedlemmer innkalles til alle styremøter med tale- og forslagsrett. Ved forfall av styremedlem inntar varamedlem plassen og har stemmerett."

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bernhard Hoffmann
- Vilde Blaalid Høigaard
Vilde er sittende styremedlem og stiller til gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Lorentzen
- Linn Garcia Sørensen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Victoria Stensøe	Tulipanveien 4
Styremedlem	Vilde Blaalid Høigaard	Motzfeldtsgate 7
Styremedlem	Anita Rengård	Motzfeldtsgate 7
Varamedlem	Stian Abrahamsen	Norbygata 17
Varamedlem	Elin Lorentzen	Motzfeldtsgate 7

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

Sameiet består av 61 seksjoner.

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279397, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Motzfeldtsgt 7
Norbygt 17

Gårds- og bruksnummer:
230 415

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

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 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

Det har vært avholdt fem protokollerte styremøter i sameiet i 2021/2022 samt et ekstraordinært digitalt sameiermøte. Sameiet praktiserer ikke dugnadsarbeid, og har således ikke gjennomført dugnader i perioden.

I forbindelse med at vi skiftet taket i 2020, så dukket det opp noen utfordringer. Loftet er bygget som råloft og tilhører sameiet. Det står ikke noe om loftarealer i opprinnelige prospekter, men etter hvert som leilighetene i øverste etasje har blitt kjøpt og solgt, så har loftarealene blitt brukt av underliggende leiligheter.

Etter det ekstraordinære sameiermøte ble det vedtatt at seksjonseiere kan kjøpe loftarealet som ligger rett over seksjonen. I denne forbindelse har seksjon 54 kjøpt loftarealet over sin seksjon. Overdragelsen innebærer en del forpliktelser og vedlikeholdsansvar.

Oppussing av oppganger, dører og postkasser samt nytt gulvbelegg ble utført våren 21. Gulvbelegget ble den største utgiften siden vi gikk for et ekstra slitesterkt belegg. Nå har vi fått det så fint slik at vi håper at alle bidrar til å bevare det.

Vi har hatt ekstra utfordringer med næringsseksjonene i første etasje både i Motzfeldtsgate 7 og Norbygata 17 i denne perioden. Det har medført mange henvendelser fra beboere og utstrakt kommunikasjon med eierne av næringsseksjonene. Dette er noe vi regner med å følge opp i tiden fremover også.

Styret jobber for å holde husleien på samme nivå som i dag. I fellesarealene har vi dessverre fått gjentagende avviksmeldinger pga. søppel utenfor leiligheter samt søppel (kofferter, bord, hyller, dekk osv.) som er hensatt i søppelrommene. Dette medfører en høyere kostnad for sameiet siden vaktelskapet sender avviksmeldinger og fjerning av avfall. Vi henstiller utleiery av leiligheter om å gå gjennom husordensreglene med leietakerne, da vi opplever at det er gjentagende atferd blant noen av disse.

Det nærmer seg kontroll av ventilasjonsanlegget vårt, som vi bør følge opp jevnlig, rundt hvert femte år. Ved eventuelt bytte av ventilator, så må dere bytte til en ventilator uten motor av typen Flexit.

Hvis dere oppdager skadedyr, så er det viktig at dere varsler vaktmester eller styret så snart som mulig. Styret melder saken til forsikringsselskapet, og vi tilkaller veggdyrkontrollen, som kommer for å sjekke leilighetene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 281 008.

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

Andre inntekter består i hovedsak av ekstra innbetalinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 206 175.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 089 187 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 543 864.

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

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 610 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 202.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 318 860. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7.

Lån

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 15% økning av garasjeleien fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 1.089.187. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

11 av 30

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

1264 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Telefon: +47 23 31 07 20 12 av 30	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914 1264 Årsrapport til styrerommet.no.pdf	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
---	--------------------------------------	---	-------------------------------------



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7 ORG.NR. 971 279 397, KUNDENR. 1264

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 020 688	3 004 188	3 004 000	3 022 000
Andre inntekter	3	260 320	16 164	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 281 008	3 020 352	3 004 000	3 022 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 802	-11 480	-11 700	-11 716
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 313	-6 188	-5 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-109 075	-106 205	-107 000	-112 346
Konsulenthonorar	7	-71 133	-75 282	-20 000	-30 000
Kontingenter		-500	-500	-500	-500
Drift og vedlikehold	8	-1 737 539	-4 442 891	-488 000	-610 000
Forsikringer		-303 336	-241 929	-240 000	-318 860
Kommunale avgifter	9	-549 254	-542 670	-547 000	-561 000
Garasjer	10	-86 400	-86 400	-86 400	-88 992
Kostnader sameie	19	-740 848	-551 141	-637 976	-658 120
Energi/fyring		-120 602	-60 742	-60 000	-95 253
TV-anlegg/bredbånd		-247 009	-196 641	-200 000	-254 420
Andre driftskostnader	11	-139 365	-157 948	-158 000	-164 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 206 175	-6 560 017	-2 641 576	-2 991 707
DRIFTSRESULTAT		-925 167	-3 539 665	362 424	30 293
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 093	31 458	0	0
Finanskostnader	13	-194 113	-179 308	-190 000	-198 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-164 020	-147 850	-190 000	-198 000
ÅRSRESULTAT		-1 089 187	-3 687 516	172 424	-167 707
Overføringer:					
Udekket tap		-1 089 187	-3 687 516		



7

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 722	201
Forskuddsbetalte kostnader		0	267
Andre kortsiktige fordringer	14	152 077	254 943
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	19	294 042	336 315
Driftskonto OBOS-banken		495 979	347 873
Sparekonto OBOS-banken		2 177	1 301 424
SUM OMLØPSMIDLER		947 997	2 241 022
<hr/>			
SUM EIENDELER		947 996	2 241 022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-5 909 546	-4 820 359
SUM EGENKAPITAL		-5 909 546	-4 820 359
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 453 410	6 624 067
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 453 410	6 624 067
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 735	25 800
Leverandørgjeld		57 165	34 942
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	53	52
Påløpte renter		1 097	1 050
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	294 042	336 315
Annen kortsiktig gjeld	18	25 040	39 155
SUM KORTSIKTIG GJELD		404 132	437 314
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		947 996	2 241 022
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	1 161 465	1 328 443

Oslo, 28.02.2022

Styret i Sameiet Norbygata 17/ Motzfeldtsgate 7

Anne Victoria Stensøe /s/

Vilde Blaalid Høigaard /s/

Anita Rengård /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 565 180
Felleskostnader næring	328 608
Garasje	84 900
Vaktmesterlokale	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 020 688

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert for arealer råloft	10 000
Ekstra innbetaling	241 213
Erstatning forsikring	8 807
Salg av nøkler	300
SUM ANDRE INNETEKTER	260 320

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Overtid	-2 650
Påløpte feriepenge	-379



Fri bil, tlf etc.	-57
Arbeidsgiveravgift	-11 716
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 802

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 488
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 458
Ullerud AS	-17 188
Johansen Rune Bygningstekniker	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	-71 133

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 659 702
Drift/vedlikehold VVS	-3 118
Drift/vedlikehold elektro	-2 863
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 055
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 607
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 195
Egenandel forsikring	20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 737 539

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-228 127
Renovasjonsavgift	-321 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-549 254

NOTE: 10**GARASJER**

Overført Jensens Have	-86 400
SUM GARASJER	-86 400

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Container	-7 175
Renhold ved firmaer	-122 128
Andre fremmede tjenester	-217
Trykksaker	-1 729
Porto	-1 252
Bilgodtgjørelse	-378
Reisekostnader	-130
Gaver	-3 000
Bank- og kortgebyr	-3 357
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-139 365

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	753
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	222
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 007
Andre renteinntekter	111
SUM FINANSINTEKTER	30 093

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-191 229
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-4
Renter og provisjon på kassekreditt	-880
SUM FINANSKOSTNADER	-194 113

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Jensens Have	152 077
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	152 077

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.

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-6 750 000	
Nedbetalt tidligere	125 933	
Nedbetalt i år	170 657	
		-6 453 410
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 453 410

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -53

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -53**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt feriepenger -379

Varmegjenvinningsanlegget D3 -24 661

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -25 040

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

	Total	Andel D3	Andel D4
Strøm	46 863	31 309	15 554
Honorar	7 000	4 677	2 323
Forsikring	16 840	11 251	5 589
Vedlikehold	0	0	0
Leie areal VGA	3 600	2 405	1 195
SUM VARMEGJENVINNINGSANLEGGET	74 303	49 642	24 661

NOTE: 19**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 25,32% av Jensens Have.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 1 161 465.

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.



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 Rune Johansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87781018. 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. Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 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.



Samarbeidsutvalget Jenssens Have (SU) - Organisasjonsnummer 971 279 508

SU - styrets arbeid 2021

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

Administrasjon

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

Garasjeanlegget

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

Jenssens Have

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

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



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

RESULTATREGNSKAP

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



BALANSE

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

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

Rolf Kristian Andersen/s/

Adeel Babar /s/

Anne Victoria Stensøe /s/

Olaf Svorstøl /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 520 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 520 024

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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



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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

driftskostnader

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 883
--	---------

Ullerud AS brannteknisk vurdering	-8 938
-----------------------------------	--------

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-80 320
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-36 019
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-53 116
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 196
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 828
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-122 244
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 662
--------------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-1 978
--------------------	--------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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



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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
SUM FINANSINTEKTER	8

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

GARASJEREGNSKAP

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

INTEKTER GARASJE

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

**UTGIFTER GARASJE**

Drift/vedl.hold	848 347
Forsikring	39 814
SUM UTGIFTER GARASJE	888 161
RESULTAT GARASJE 2021	290 734

UB 31.12.2021 **813 414**

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-18 699
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 147
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-34 846

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt feriepenger	-33 940
1211 Tøyenbekken 1-3 BS	-98 848
1221 Breigata 19-23/Motzfeltsgate 5 BS	-182 687
1227 Norbygate 19-23 BS	-167 279
1264 Norbygate 17/Motzfeltsgate 7 BS	-152 077
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-634 831



1231 JENSENS HAVE SAMEIE
GARASJEREGNSKAP PR. 31.12.2021

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

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



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 26.04.22

Selskapsnummer: 1264 **Selskapsnavn:** Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.