



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

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, 09.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 919 412	1 953 594
Sum inntekter	2	1 919 412	1 953 594
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	85 575
Annen driftskostnad		2 186 593	1 515 973
Sum kostnader		2 296 693	1 601 548
Driftsresultat		-377 281	352 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 278	1 071
Annen finansinntekt		15 650	15 784
Sum finansinntekter	6	32 928	16 854
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		32 928	16 854
Ordinært resultat før skattekostnad		-344 353	368 901
Ordinært resultat etter skattekostnad		-344 353	368 901
Årsresultat		-344 353	368 901
Totalresultat		-344 353	368 901
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-344 353	368 901
Sum overføringer og disponeringer		-344 353	368 901



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		43 082	15 362
Andre fordringer		356 874	194 518
Sum fordringer		399 956	209 880
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 871	1 070 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 871	1 070 026
Sum omløpsmidler		705 826	1 279 906
SUM EIENDELER		705 826	1 279 906

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			
Annen egenkapital		614 633	958 986
Sum opptjent egenkapital		614 633	958 986
Sum egenkapital	13	614 633	958 986
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		66 954	291 552
Annen kortsiktig gjeld		24 239	29 368
Sum kortsiktig gjeld		91 193	320 920
Sum gjeld		91 193	320 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		705 826	1 279 906



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 399127

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 564 857
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Inger-Lise Haagensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 26.06.2021



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 919 412	1 953 594
Sum inntekter	2	1 919 412	1 953 594
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	85 575
Annen driftskostnad		2 186 593	1 515 973
Sum kostnader		2 296 693	1 601 548
Driftsresultat		-377 281	352 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 278	1 071
Annen finansinntekt		15 650	15 784
Sum finansinntekter	6	32 928	16 854
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		32 928	16 854
Ordinært resultat før skattekostnad		-344 353	368 901
Ordinært resultat etter skattekostnad		-344 353	368 901
Årsresultat		-344 353	368 901
Totalresultat		-344 353	368 901
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-344 353	368 901
Sum overføringer og disponeringer		-344 353	368 901



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		43 082	15 362
Andre fordringer		356 874	194 518
Sum fordringer		399 956	209 880
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 871	1 070 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 871	1 070 026
Sum omløpsmidler		705 826	1 279 906
SUM EIENDELER		705 826	1 279 906
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		614 633	958 986
Sum opptjent egenkapital		614 633	958 986



Sum egenkapital	13	614 633	958 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 954	291 552
Annen kortsiktig gjeld		24 239	29 368
Sum kortsiktig gjeld		91 193	320 920
Sum gjeld		91 193	320 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		705 826	1 279 906



Organisasjonsnr: 992 564 857
JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Lønn og ytelser

Note
5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
6

Ytelser til andre ledende personer

Note
7

Ytelser til revisjon

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

5

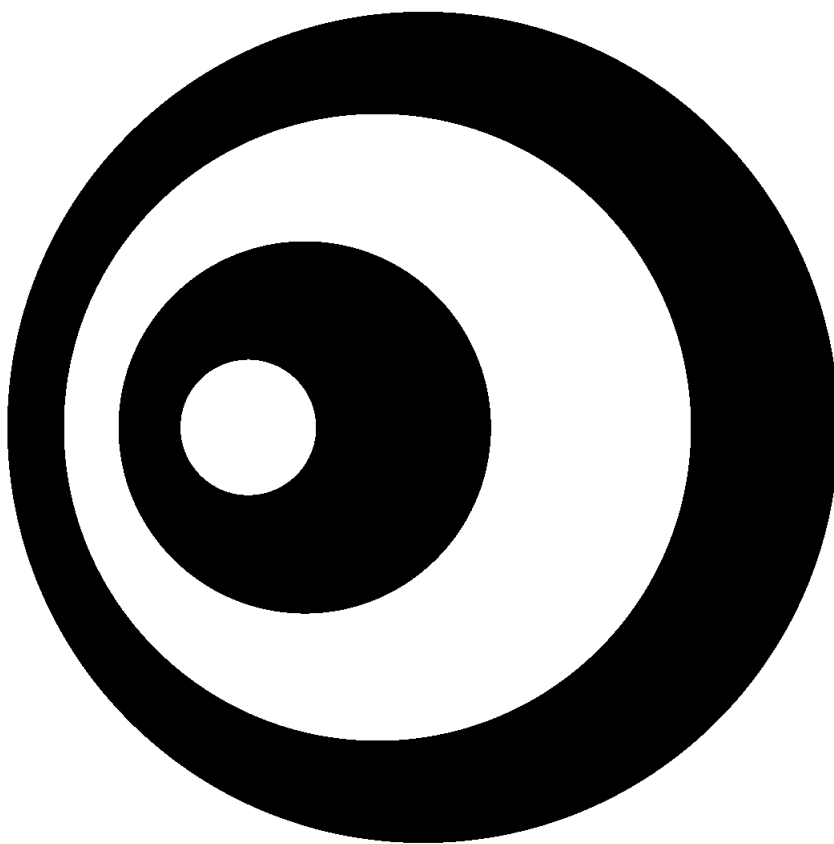
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling

til ordinært årsmøte 2021



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 2021 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 2021

Årsmøtet i Jordstjerne Boligsameie avholdes ved digital avstemming.
Link til avstemmingen sendes ut 20 mai. Avstemmingen avsluttes 21.5.2021 kl.12.00.
Spørsmål og innspill til sakene i innkallingen rettes til styret innen 14.5.21,
jordstjerne@gmail.com

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 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets negative resultat kr 344 353 til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 95 000 eks.arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

- A) Styrets forslag til endringer i husordensregler Garasje pkt.11.2, ny 11.3, og nytt pkt.17 forsikring.

6. 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.

Oslo, 4.5.2021
Styret i Jordstjerne Boligsameie

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

Seksjonseier bekrefter sin deltagelse ved å avgi stemme i den digitale avstemmingen



ÅRSBERETNING FOR 2020

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 28.5.2020 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		Valgt:
Styreleder:	Nasr Haify	2019-2021
Styremedlem :	Renate S. Nygård	2020-2022
Styremedlem :	Frode Skauen	2019-2021
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 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 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. Eier/beboer 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 2020 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 15 450 for 2019.

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

Styret har det siste året sørget for at bl.a. følgende er blitt gjort:

- Gjennomført nedgraving av søppelcontainere i samarbeid med nabosameiet Solbakken.
- Midlertidig montert postkassene ved sykkelskur utenfor blokk B i forbindelse med nedgraving av søppelcontainerne. Vi jobber med en plan for å få på plass en permanent ordning.
- Oppgradert sikkerhetssystemet med et par ekstra kameraer og med bedre bildekvalitet.
- Byttet strømleverandør for å spare penger.
- Igangsatt reforhandling av diverse avtaler for å senke faste kostnader/ få mer for pengene.



- Montert ny port i den øvre garasjen.
- Gjennomført garasjevask.
- Malt opp gjesteparkeringsplasser.
- Byttet til elektronisk/online løsning for registrering av gjesteparkering. Og sørget for oppdatert skilting som følge av dette.
- Håndtert diverse støyklager. Støyklager gjelder i hovedsak leietakere. Vi oppfordrer eiere til å følge opp leietakere og påse at dem følger husordensreglene.
- Hjulpet politiet i flere saker der dem har bedt om det.
- Avholdt styremøter.
- Klipping av hekker og busker, samt fjerning av diverse trær.
- Byttet ut flere stolper i trappeoppganger på grunn av råte.
- Fullført installasjon av ladeinfrastruktur.
- Deltatt på diverse møter i vellet
- Fått tilbakebetalt over 100.000,- fra kommunen etter at vi avdekket at dem har belastet oss for mye i kommunale avgifter over mange år. Avgiftene ble belastet basert på areal, men de hadde feil areal som grunnlag.
- Byttet vindu som hadde ramlet ut i en leilighet.
- Fulgt opp service på vinduer med leverandør i Estland. Vi håper at når korona situasjonen igjen tillater mer reising skal vi få dem på besøk for service og sjekk av vinduer og dører.
- Kjørt bort flere lass med søppel.
- Besvart diverse henvendelser fra eiere og beboere.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2020 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2020 var totalt kr 1 919 412. Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnadene i 2020 var totalt kr 2 296 693.

Sameiet har brukt kr 512 830 mer til vedlikehold, på installasjon av infrastruktur elbil og søppelcontainer enn det som var budsjettet for i 2020.

Sameiet har samtidig hatt mindre utgifter til fjernvarme i 2020, kr.181 973.

Etter endring av arealet i beregningsgrunnlaget for offentlige avgifter har sameiet har fått refundert kr 77 098 fra Oslo kommune i offentlige avgifter for perioden 2007 til 2019, og kr 15 489 i rentekompensasjon, fakturagrunnlaget for 2020 er også redusert.

Resultatet av driften året 2020 viser et negativt årsresultat på kr 344 353.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2020 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 2021

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2021. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnaden med 3%, og garasjeleien med kr 25,- pr. mnd. fra 1.1.2021.

Innbetaling fra seksjonseierne til felles infrastruktur for elbil, vedtatt på årsmøtet 13.5.2020, faktureres fra 1.1.2020 tom.30.6.2021, deretter utgår dette tillegget.

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 162 600. 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 lavere energikostnader i 2021.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2021 på 3,3%. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:

Renovasjonsavgiften øker med 1 % i 2021.

Vann- og avløpsavgiften øker med 1,5 % i 2021.

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 4.5.2021
Styret i Jordstjerne Boligsameie

Nasr Haify/s/
Styreleder

Renate S. Nygård/s/
Styremedlem

Frode Skauen/s/
Styremedlem



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i
Jordstjerne Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jordstjerne Boligsameie's årsregnskap som viser et underskudd på kr 344.353. 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 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 sameiets 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, 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.

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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.

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 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 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>

Andre forhold


Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

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.

Strømmen, den 5. mai 2021
Revisoren AS


Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 58
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA
Medlem av Den norske
Revisorforening



Årsregnskap

JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

2020

JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE Org.nr. 992564857



JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader		1 010 820	1 010 800	1 010 820
Parkering og garasje		107 100	107 100	76 500
Andre inntekter		166 716	166 700	267 750
Kabel-TV, bredbånd		199 512	199 500	199 512
Fjernvarme		435 264	435 400	399 012
Sum inntekter	2	1 919 412	1 919 500	1 953 594
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	110 100	114 100	85 575
Driftskostnader	4	783 314	1 115 100	1 073 830
Vedlikeholdskostnader	5	1 127 830	615 000	188 111
Honorarer	6	95 731	94 400	97 833
Forsikringer	7	148 973	146 000	139 044
Andre kostnader	8	30 745	33 000	17 155
Sum kostnader		2 296 693	2 117 600	1 601 548
Driftsresultat		-377 281	-198 100	352 046
Finansinntekter	9	32 928	1 000	16 854
Sum finansinnt.- og kostnader		32 928	1 000	16 854
Resultat		-344 353	-197 100	368 901



JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		43 082	15 362
Andre kortsiktige fordringer	10	2 050	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	354 824	194 518
Bank	12	305 871	1 070 026
Sum omløpsmidler		705 826	1 279 906
Sum eiendeler		705 826	1 279 906
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	13	614 633	958 986
Sum egenkapital		614 633	958 986
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		66 954	291 552
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 169	22 951
Annen kortsiktig gjeld		70	6 417
Sum kortsiktig gjeld		91 193	320 920
Sum gjeld og egenkapital		705 826	1 279 906
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		705 826	1 279 906
Kortsiktig gjeld		91 193	320 920
Sum Arbeidskapital		614 633	958 986

Oslo, 04.05.2021

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 2020 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 fellesutgifter. 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 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 Inntekter

Felleskostnader	1 010 820
Parkering og garasje	107 100
Infrastruktur Elbil	166 716
Kabel TV og bredbånd	199 512
Fjernvarme	435 264
Sum inntekter	1 919 412

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	14 100
Refundert AGA 3. termin 2020	-4 000
Styrehonorar	100 000
Sum lønnskostnader	110 100



Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader/andel velforening	41 760
Fjernvarme	253 327
Offentlige avgifter 2020	284 945
Ref. offentlige avg.2007-2019	-77 098
Strøm/nettleie	22 134
Tv, bredbånd	194 518
Vaktmestertjeneste	63 729
Sum driftskostnader	783 314

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Skadedyrkontroll	18 473
Vedlikehold brannvernanlegg	9 430
Vedlikehold bygninger	137 312
Vedlikehold elektrisk anlegg	41 545
Vedlikehold garasjeanlegg	643 535
Egenandel elbillader	- 108 000
Vedlikehold uteanlegg	378 993
Vedlikehold VVS	6 542
Sum vedlikeholdskostnader	1 127 830

Note 6 Honorarer

Andre honorar	6 250
Forretningsførsel	79 231
Revisjonshonorar	10 250
Sum honorarer	95 731

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

Note 7 Forsikring

Forsikringsskadeoppgjør	12 000
Forsikringspremie	136 973
Sum forsikring	148 973

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	8 675
Datakostnader	7 657
Diverse kostnader	2 492
Porto/kopi/arkiv	8 509
Styremøter	732
Telefon	2 167
Årsmøte	513
Sum andre kostnader	30 745

**Note 9 Finansinntekter**

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	15 450
Annen renteinntekt	17 278
Renteinntekt, bank	200
Sum finansinntekter	32 928

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

Tilgode honorar Sebra Forvaltning	2 050
Sum andre kortsiktige fordringer	2 050

Note 11 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Gjensidige 2021	154 755
Tv / bredbånd 2021	197 823
Brannalarm 2021	2 246
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	354 824

Note 12 Bankinnskudd

Driftskonto 1503.01.35765	305 871
Sum bankinnskudd	305 871

Note 13 Egenkapital

	01.01.2020	Bevegelse	31.12.2020
Egenkapital	958 986	344 353	614 633
Sum egenkapital	958 986	344 353	614 633



JORDSTJERNE BOLIGSAMEIE

Budsjett 2021

	Budsjett 2021	Regnskap pr. desember	Budsjett 2020	Regnskap 2019
Inntekter:				
Felleskostnader	1 041 100	1 010 820	1 010 800	1 010 820
Parkering og garasje	122 400	107 100	107 100	76 500
Andre inntekter	83 300	166 716	166 700	267 750
Kabel-TV, bredbånd	199 500	199 512	199 500	199 512
Fjernvarme	435 400	435 264	435 400	399 012
Sum inntekter	1 881 700	1 919 412	1 919 500	1 953 594
Kostnader:				
Lønnskostnader	108 400	110 100	114 100	85 575
Driftskostnader	948 100	783 314	1 115 100	1 073 830
Vedlikeholdskostnader	375 000	1 127 830	615 000	188 111
Honorarer	96 600	95 731	94 400	97 833
Forsikringer	144 000	148 973	146 000	139 044
Andre kostnader	48 000	30 745	33 000	17 155
Sum kostnader	1 720 100	2 296 693	2 117 600	1 601 548
Driftsresultat	161 600	-377 281	-198 100	352 046
Finansinntekter	1 000	32 928	1 000	16 854
Sum finansinnt.- og kostnader	1 000	32 928	1 000	16 854
Resultat	162 600	-344 353	-197 100	368 901



5. INNKOMNE SAKER

A) Styrets forslag til endringer i husordensregler Garasje pkt.11.2, ny 11.3, og nytt pkt.17 forsikring.

Dagens husordensregel:

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).

Forslås endret til:

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt med annen aktivitet (lek, vask av biler, eller oppbevaring av andre gjenstander enn kjøretøy.)

Forklaring: Retting av skrivefeil og klargjøring av regel med tillagt tekst.

Forslag til ny regel garasjer:

11.3 Det tillates at garasjeplasser kan leies ut, men kun til eiere og beboere i Jordstjerne Boligsameie.

Forklaring: Garasjeplassene er en del av fellesområdene som eiere har bruksrett til. Dermed er det egentlig forbudt å leie dem ut med mindre vi har dette med i husordensreglene. Vi ønsker å gjøre det tillatt å leie ut plassene, men naturlig nok med begrensning om at det er kun tillat til eiere/beboere i vårt sameie.

Forslag til ny regel, bruk av sameiets forsikring:

17 Forsikring

17.1 Dersom sameiets forsikring brukes til å utbedre skade i seksjonseiers bolig, som skyldes manglende oppfølging av vedlikehold eller uaktsomhet fra seksjonseiers side, skal eier av leiligheten belastes forsikringens egenandel.

Forklaring: Dette sier seg selv egentlig. Det er naturlig at eier selv må dekke skader oppstått i og påført egen leilighet. Eiers ansvar og vedlikeholdsansvar for egen bolig omhandles i Eierseksjonsloven, men vi ønsker allikevel å tydeliggjøre dette i husordensreglene.



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