

SAMEIET JESSHEIM HAGEBY II

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2020

**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET JESSHEIM HAGEBY II
TIRSDAG 24. MARS 2020, kl 18:00
LYKKEBO, LEIRVEGEN 6, 2050 JESSHEIM**

Konstituering

- Registrering av møtedeltagere og fullmakter
- Valg av møteleder og møtereførent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets beretning for 2019
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2019
3. Styrets honorar for 2019
4. Budsjettforslag 2020
5. Valg av to styremedlemmer

Det vil i etterkant av årsmøtet ble et beboermøte, der styret vil være til stede og svare på spørsmål.

Oslo, 10. mars 2020
for styret i sameiet Jessheim Hageby II



Erling Wrangell
Enqvist Eiendomsdrift AS
Forretningsfører

Vedlagt følger:

- Styrets beretning for 2019.
- Revisjonsberetning 2019 og årsregnskap 2019 med budsjettforslag 2020.
- Fullmaktsskjema.

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2019

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Petter Flem	valgt i 2019 for 2 år
Styremedlem:	Hilde Haug	valgt i 2019 for 2 år
Styremedlem:	Steinar Brekke	valgt i 2019 for 2 år
Styremedlem:	Monica Wahlberg	valgt i 2019 for 1 år
Styremedlem:	Hege Rottem	valgt i 2018 for 2 år

2. GENERELT

Sameiets forretningsfører er Enqvist Eiendomsdrift AS, og kontaktperson er Erling Wrangell. Sameiets revisor er Statsautorisert **revisor Lars Harald Brinchmann**.

Om sameiet.

Regnskapsførsel og revisjon.

Regnskapsførsel er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS.

Eiendommen.

Sameiet Jessheim Hageby II er et registrert boligsameie og drives på denne adresse i Ullensaker kommune. Den består i å følge oppdelingsbegjæring av 7. mars 2008 av 107 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne. Selskapet er registrert i Brønnøysundregisteret og har org.nr. 992 783 281. Selskapet eier tomten, gnr 132, bnr 264 i Ullensaker kommune. Selskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer. Selskapet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

Forsikring.

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige med polise nr. 79052938. Egenandel ved bygningssskade utgjør kr 10.000,- pr. skadetilfelle, ved naturskade er egenandelen kr 8.000,-, og ved glass-skade i boenhet kr.2.000,-. Årlig premie utgjør kr.215.203,-, som også innbefatter rettshjelp og ansvarsforsikring for styremedlemmer. Forsikringen omfatter bygningsmessige forandringer den enkelte sameier gjør inne i boligen. Forsikringen er utvidet til også å gjelde skadedyr.

Den enkelte Sameier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må sameier straks melde skaden til Gjensidige – telefon 03100 og/eller styret.

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.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygg/anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: 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 de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2019.

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i februar 2020.

3. STYRETS ARBEID 2019

Det har i perioden vært avholdt 11 styremøter, samt 2 felles styremøter med Jessheim Hageby I, som vi har et nært samarbeid med. Ved siden av styremøtene, har styremedlemmene jevnlig kontakt via epost og telefon, og mye av styrets daglige arbeid foregår på denne måten.

Aktiviteten i styret har vært høy, og det vært gjennomført en rekke møter med leverandører og andre. Det er opprettet arbeidsgrupper med deltakere fra begge styrene, som arbeider med enkeltsaker der vi har felles interesser, bla. utrede muligheten for å utvide gjesteparkeringen. Styret legger stor vekt på å være tilgjengelig for seksjonseiere og beboere. Gjennom 2019 har styret mottatt mange henvendelser som alle er behandlet og besvart så godt som mulig.

1. Utearealer.

Utearealene holdes vedlike av Toma, samt ved den årlige dugnaden. I etterkant av dugnaden har vi et felles arrangement med bispising (grilling) sammen med sameie 1. Det er bra oppslutning omkring dugnaden, og vi får gjort det som er planlagt. Dugnaden i 2020 blir torsdag 7. mai.

Etter pålagt kontroll av lekeplassene, ble det påvist skader (råttent treverk) som måtte repareres. Skadene viste seg å være så omfattende, at vi besluttet full oppgradering av begge lekeplassene.

Vi benyttet et tilbud fra Aktiv Lek AS, og vi syns at resultatet har blitt bra. Jessheim Hageby1 og Romsaas Grønt Sameie, har for øvrig gjort det samme slik at alle lekeplassene i området nå fremstår i svært god stand.

2. Fontenen.

Fontenen er et felles anlegg som driftes av begge sameiene. I 2017 ble den bygget om til resirkulering av vannet, slik at den tilfredsstillende gjeldende regler.

Arbeidet ble utført av Nordby Maskin AS og Aqua Fontener AS. Vi har inngått serviceavtale med Aqua Fontener for kontroll og nedtapping høst, og oppstart til våren. Fontenen fungerer fint, og har blitt en fin miljøfaktor i «Hagebyen»

3. Gjesteparkeringen.

Vi har avtale med parkeringsselskapet P-Service AS om overvåkning av gjesteparkeringen. Hver seksjon har fått utlevert 2 stk. parkeringsbevis som gjester skal legge godt synlig i bilen. Ved manglende P-bevis eller dersom beboer parkerer på gjesteparkeringen, påløper kontrollavgift. Ordningen synes å fungere bra, men det kan oppleves som en ulempe for de som bor lengst unna at besøkende må tilbake til bilen med P-bevis.

Om vinteren kan det være vanskelig å se oppmerkingen for den enkelte parkeringsplass, og det parkeres gjerne litt «romslig» slik at det ikke blir plass til de 7 bilene som plassen er beregnet for. Vi fikk derfor i sommer satt opp skilt som markerer respektive plass, nummerert fra 1 til 7. Dette synes å fungere bra, og det er stort sett plass til 7 biler selv om parkeringsplassen er dekket av snø.

4. Luftevinduer mot svalgang.

Det har fremkommet ønsker fra seksjonseiere om å bytte brannklassifisert fastkarmvindu i soverom mot svalgang, med vindu med luftemulighet. Her er det strenge brannkrav, og styret engasjerte kompetent ekspertise for å foreta en brannteknisk analyse.

Konklusjonen her er at det kan settes inn vindu med brannklassifisert glass, hvor øvre del (max 30 cm.) kan åpnes i luftstilling. En forutsetning er at soverommet innenfor har sprinkleranlegg, og ikke er over 11 – 12 m². Det betyr at leilighetene i Såvegen 15 – 17 og 19, ikke faller inn under denne godkjenningen om åpningsbare vinduer på soverom mot svalgang, da her ikke er sprinkleranlegg.

5. Sjøppelhusene.

Det er fortsatt et problem at en del beboere ikke følger de regler som gjelder for søppelhåndtering. Søppel som ikke er sortert og emballert i henhold til reglene, eller plasseres ved siden av containere, blir ikke tatt med av renovatørene. Dette må styret ta seg av og levere på Dal Skog. Dette tar tid og koster penger, og burde være helt unødvendig. De som bryter reglene, blir fakturert med kr.3.000,-.

6. Garasjeanlegget.

Videoovervåkingen i garasjekjelleren virker etter hensikten. Det er viktig at dører til boder og utstyr som oppbevares er forsvarlig låst/sikret.

Det ble i 2017 montert fartsdempere i «hovedgaten» i garasjekjelleren. Dette ble gjort fordi enkelte holdt altfor stor fart her. Farlige situasjoner kunne oppstå bl.a. ved at barn løper ut mellom parkerte biler. Vi har registrert at tiltaket har dempet farten betraktelig.

Tomgangskjøring og bruk av dieselvarmer har utløst både brann og gassalarm. Dette har ført til unødig brannutrykning. Det koster penger, og der gjerningspersonen er kjent blir vedkommende fakturert for påløpte kostnader. Tomgangskjøring og bruk av diesel/bensinvarmer i garasjeanlegget er strengt forbudt!

Høsten 2018 var en beboer uheldig og kjørte på og skadet garasjeporten. Skaden viste seg å være så omfattende at forsikringsselskapet tilkjente oss ny port. Vi har valgt å leie port hos Port Innlandet. Leien innbefatter alle kostnader til vedlikehold etc. Styret vurderer dette som gunstig økonomisk, og det gir forutsigbarhet m.h.t. budsjettering.

7. Gasspeis.

Avtalen med Alfa Olis Gass & VVS AS om service på gasspeisene syns å fungere bra. Vi har sammen med sameie 1 besluttet å undersøke om service heretter kan tas hvert annet år. Ved behov utenom den generelle servicen, kan beboerne ringe **23 24 40 30** for å få utført arbeid.

Det er viktig at det er noen til stede til oppsatt tidspunkt for service. I 2019 var det flere peiser som det ikke ble tatt service på, selv etter flere varsler. Dersom ikke foreskrevet service blir tatt, blir gassen avstengt uten nærmere varsel.

Ved siden av kontroll/service av peisene, skal det utføres en såkalt akkreditert tilstandskontroll av gassanlegget. Vi har inngått avtale med ADK Rør AS for slik kontroll.

Gasstilførselen til peisen kommer via et gassrør, som er omsluttet av et varerør. Der røret kommer inn gjennom ytterveggen skal det være en tetting mellom gassrør og varerør, dette for å forhindre at gass kommer inn i rommet ved en lekkasje på gassrøret. Ved kontroll viste det seg at man ikke kunne se og inspisere tettingen i endel leiligheter. Vi ble derfor pålagt av offentlig akkreditert kontrollorgan, ADK Rør AS, å montere inspeksjonsluker i 62 leiligheter. Dette arbeidet blir utført av Norsk Gassnett AS. Kostnaden for dette er kr. 500,00 + mva. pr. peis. Dette dekkes av sameiet. Vi er enda ikke kommet helt i mål med dette arbeidet.

Vi anbefaler alle å registrere sitt mobilnummer hos Norsk Gassnett (**22 70 90 45**), da vil man få en tekstmelding dersom det skulle oppstå svikt i gasstilførselen.

8. Ventilasjon.

Vi har avtale om service og vedlikehold av ventilasjonsanlegget med Romerike Klimaservice AS. Den enkelte beboer kan ringe **954 20 995** for ettersyn av

kjøkkenventilator.

NB! Vi har såkalt styrt ventilasjon i våre leiligheter. Der er en vifte på taket på hvert hus (noen hus har 2) som sørger for avtrekk gjennom kjøkkenventilatoren. Ved eventuell renovering av kjøkken, må det **IKKE** settes inn kjøkkenventilator med motor. Dette skaper ubalanse i systemet, og forringer avtrekket for alle andre.

Viftene på taket har en regulator som styrer effekten. Denne er plassert på loftet, til dels svært vanskelig tilgjengelig. Ved bytte av regulator har vi besluttet at disse skal flyttes til trappegangen i øverste etasje. Det blir på denne måten enklere å utføre service på regulatoren. I 2016 ble regulator flyttet i Såvegen 11 og 15, i 2018 ble det samme gjort i Såvegen 17. Byttet regulator for en vifte i Såvegen 9 i 2019.

9. Toma.

Dette er en stor aktør innenfor sitt område. De har ansvar for vedlikehold av grøntområder, snøbrøyting, innvendig renhold av fellesområdene og vaktmestertjeneste hos oss.

Vi har hatt stort fokus på kvaliteten på de tjenestene som er levert fra Toma i 2019. Det gjelder både vedlikehold av grøntområdene, innvendig renhold og snøbrøyting. Sammen med sameie 1 har vi derfor hatt møte med Toma for evaluering, og gått igjennom utførelsen innen de enkelte fagområdene. Begge sameiene har besluttet å fortsette samarbeidet med Toma.

10. TV-signaler/bredbånd fra GET AS

Avtalen med GET AS som leverandør av Tv/bredbåndsignaler fungerer etter det styret har erfart godt. Avtalen løper som forutsatt både teknisk og økonomisk.

Det er stor konkurranse blant tilbydere av Tv-signaler/bredbånd. Vi følger med på dette, for å være sikre på at vi har et godt tilbud til våre beboere.

I 2014 inngikk vi en 5 års kollektiv avtale med GET, den løp frem til 14.05.2019. Vi har i løpet av våren hatt møter med GET og reforhandlet avtalen. Vi har sammen med Sameie 1 inngått en ny 5-års avtale med GET.

Styreleder har en egen kontaktperson (storkundekontakt) hos GET, som vi kan benytte oss av dersom spesielle problemer skulle oppstå.

11. Drift- og serviceavtaler

Vi har nå avtaler med følgende aktører:

- Toma for vaktmestertjenester, rengjøring, snøbrøyting og stell av utearealer
- Kone AS for heiser
- Port Innlandet AS for garasjeport og branngardiner
- Autronica for brannalarmsystemet
- Øvre Romerike Brann og Redning

- Keylink – nøkkelsafe
 - Gardermoen Elektro AS for el-arbeider, 63 94 89 00
 - PSV Elektro AS for el – arbeider, 901 83 894
 - Romerike Klimaservice AS for ventilasjonsanlegget, 954 20 995
 - Alfa Olis Gass & VVS AS for service på gasspeisene
 - ADK Rør AS for myndighetspålagt kontroll av peisene
 - P-service AS for overvåking av gjesteparkeringen
 - BTA Elektro AS, for el-arbeider, 480 99 512
 - SP Sprinkler AS, Vollsveien 13 C, 1324 Lysaker
 - Borgen Rørleggerbedrift AS, 918 26 207
- Avtalen med Borgen Rørleggerbedrift ble inngått høsten 2018. Vi har avtale om gunstig pris ved bytte av varmtvannsbereder, og ved rørleggerarbeid som utføres hos den enkelte beboer.

12. Merking av postkasser og ringetablå.

Alle postkasser, ringeklokker og dører er merket med riktig nummer i henhold til kartverkets bestemmelser. Dette er et unikt nummer som gjør at helsevesen, brannvesen og politi finner frem til riktig leilighet. Det er viktig at disse ikke blir fjernet. Navnelappene på postkassene og merking av ringeklokkene bestilles hos styret, og koster kr. 150,-. Det er bestemt at alle postkasser og ringeklokker skal merkes med standard navnelapper.

13. Info til beboerne.

Når det gjelder info til beboerne henviser vi til infotavlene i alle oppganger. Benytt også vår hjemmeside www.jessheimhageby2.com

Styremedlemmenes telefonnummer finnes på oppslagstavla i trappeoppgangen.

14. Opplading av el-biler.

Avtalen som vi hadde med Gardermoen Elektro om at den enkelte seksjonseier kunne få installert kontakt for lading av el-bil, og som var knyttet til seksjonens strømmåler opphører.

Vi har i høst fått installert infrastruktur i for lading i hele garasjeanlegget. Her kan de som ønsker det, få tilkoblet en ladestasjon av typen Zaptec – som er et fremtidsrettet system som støtter lading av alle typer elbiler / hybrider, og som fordeler kapasiteten i vårt strøminntak, slik at dette ikke blir sprengt dersom mange lader samtidig.

De som ønsker opplegg for lading av el-bil må heretter benytte Zaptec, som for øvrig er norskprodusert. Elektroentreprenør for anlegget har vært PSV Elektro AS, Jessheim, som også kan kontaktes dersom man ønsker lader. Telefon 901 83 894.

Vi har avtalt med vår forretningsfører at det sendes ut faktura hvert halvår for bruk av strøm til lading av hybrid/elbiler.

15. Sprinkleranlegg.

For bygninger over 3 etg. er det påbudt med sprinkleranlegg. Det betyr at hos oss er dette montert i Såvegen 9, 11 og 13. Anlegget utløses ved varme/brann. Vannet skal da kun stenges av Brannvesenet.

Vi har inngått avtale med et firma som heter SP Sprinkler AS om service på sprinkleranlegget. Dette er en felles avtale sammen med Sameie I.

16. Husordensregler og vedtekter

Husordensreglene ble sist endret 28.03.2017, og Vedtektene den 08.03.2016. Forslag om å tilpasse Vedtektene til ny eierseksjonslov blir lagt fram på årsmøtet 2019.

17. Forslag til nytt styre

Valgkomitéens/styrets innstilling:

Styremedlem:	Hege Rottem	velges for	2 år i 2020
Styremedlem:	Monica Wahlberg	velges for	2 år i 2020

4. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Resultatregnskapet for 2019 viser et overskudd på kr.288.753,-

Regnskap og beretning gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av Sameiets virksomhet og stilling. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Økonomi.

Likviditeten må sies å være tilfredsstillende, selv om vi har hatt uforutsatte utgifter til vedlikehold i 2019, bla. oppgradering av lekeplassene. Vi må hele tiden ha fokus på å ha økonomi til å tåle fremtidig vedlikehold.

Kommunale avgifter faktureres den enkelte sameier i Ullensaker kommune.

Restanse fellesutgifter.

Ved årsskiftet var det restanse fellesutgifter på kr 92.204,36
Dersom betaling foretas for sent, belastes sameieren renter etter Lov om forsinket betaling fra første dag etter normalt forfall den første i hver måned. Rentene kreves ikke inn før rentebeløpet overstiger kr. 70,-. I tillegg belaster forretningsfører et purregebyr på kr. 70,00 pr. påminnelse.

5. BUDSJETT 2020

Styret har utarbeidet et budsjett som vedlegges innkallingen. I budsjettet foreslås det en økning av fellesutgiftene på i gjennomsnitt kr. 100,- pr. mnd. pr. seksjon (fordelt etter brøk), gjeldende fra 01.07.2020.

2050 Jessheim, 14.februar 2020



Petter Flem
Styreleder




Hege Rottem
Styremedlem/sekretær



Hilde Haug
Styremedlem



Monica Wahlberg
Styremedlem



Steinar Brekke
Styremedlem

Resultatregnskap

Sameiet Jessheim Hageby 2

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.					
Felleskostnader		2 152 481	2 153 836	2 057 055	2 275 000
Andre inntekter	2	1 190 542	801 880	776 546	805 480
Sum driftsinntekter		3 343 023	2 955 716	2 833 601	3 080 480
Personalkostnader	3	209 128	200 467	180 335	200 467
Vedlikehold	4	1 383 977	975 000	893 368	975 000
Driftskostnader	5	1 092 832	1 165 000	1 109 659	1 150 275
Honorarer	6	126 850	124 100	124 100	126 500
Forsikring		218 932	205 000	196 534	205 000
Andre kostnader	7	54 458	35 000	27 048	35 000
Sum driftskostnader		3 086 177	2 704 567	2 531 045	2 692 242
Driftsresultat		256 846	251 149	302 556	388 238
Finansinntk. og finanskostn.					
Finansinntekter	8	31 907	20 000	36 536	20 000
Netto finansresultat		31 907	20 000	36 536	20 000
Årets resultat		288 753	271 149	339 093	408 238
Overføringer egenkapital		288 753	271 149	339 093	408 238

Balanse

Sameiet Jessheim Hageby 2

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg		48 546	48 546
Kundefordringer		92 231	14 499
Andre fordringer	9	245 284	209 410
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 507 879	1 649 729
Sum omløpsmidler		1 893 941	1 922 184
Sum eiendeler		1 893 941	1 922 184
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 680 629	1 391 876
Sum egenkapital	11	1 680 629	1 391 876
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		56 574	50 263
Leverandørgjeld		32 354	353 503
Annen kortsiktig gjeld	12	124 383	126 541
Sum kortsiktig gjeld		213 312	530 308
Sum gjeld		213 312	530 308
Sum egenkapital og gjeld		1 893 941	1 922 184

Jessheim, 31.12.2019 / 10.02.2020
Styret for Sameiet Jessheim Hageby 2



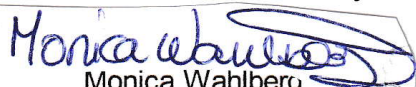
Petter Ivar Flem
Styrets leder



Hege Rottem
Styremedlem



Steinar Ove Brekke
Styremedlem



Monica Wahlberg
Styremedlem



Hilde Haug
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2019	2019	2018	2020
Garasje	294 300	297 600	295 600	297 600
Garasje 2	1 200	0	0	0
Garasje 3	14 400	14 400	11 800	18 000
Kontroll gasspeis	133 250	133 200	133 200	133 200
Skilter	550	0	1 200	0
Kabel-TV	333 860	346 680	321 000	346 680
Andre inntekter	412 982	10 000	13 746	10 000
Sum	1 190 542	801 880	776 546	805 480

I andre inntekter inngår viderefakturering av kostnader for infrastruktur EL-bil lading og støtte fra Akershus Fylkeskommune.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2019	2019	2018	2020
Timelønn	10 000	14 800	10 000	14 800
Feriepenger	1 020	1 020	1 020	1 020
Feriepenger over 60 år	230	0	230	0
Styrehonorar	170 799	160 000	146 800	160 000
Arbeidsgiveravgift	26 903	24 647	22 109	24 647
Arb.giv.avg. avs.	176	0	176	0
Sum	209 128	200 467	180 335	200 467

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Vedlikehold bygning utv.	6 000	50 000	190 502	50 000
Kontroll gasspeis	110 050	133 000	55 815	133 000
Vedlikehold Prosjekt 2	439 001	0	0	0
Vedlikehold utearealer	365 272	280 000	278 008	280 000
Vedlikehold bygning innv.	0	10 000	14 615	10 000
Vedlikehold og drift heis	219 096	250 000	97 431	250 000
Vedl. nøkler, låser, skilt	1 218	5 000	12 335	5 000
Vedlikehold porter	61 635	45 000	44 367	45 000
Vedlikehold VVS	100 767	45 000	44 700	45 000
Egenandel forsikring	10 000	10 000	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	23 395	60 000	72 108	60 000
Lyspærer, lysrør etc.	4 455	12 000	0	12 000
Vedlikehold garasjeanlegg	0	5 000	0	5 000
Vedlikehold, drift parkering	710	0	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling	42 378	70 000	72 684	70 000
Diverse vedlikehold	0	0	805	0
Sum	1 383 977	975 000	893 368	975 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Strøm fellesanlegg	220 802	250 000	240 432	250 000
Renhold	227 607	270 000	264 863	250 000
Annen renovasjon	16 305	10 000	9 216	10 000
Fellesutgifter	0	0	20 278	0
Serviceavtale brannvern	16 415	0	0	0
Vakthold og sikkerhet	3 197	10 000	0	10 000
Vaktmestertjenester	190 979	230 000	220 015	250 000
Romsås Grønt sameie	50 765	50 000	23 820	50 275
Telefon	6 440	4 000	6 803	4 000
Hjemmeside/internett	0	1 000	594	1 000
Porto	7 200	5 000	4 912	5 000
Kabel-TV	353 123	335 000	318 727	320 000
Sum	1 092 832	1 165 000	1 109 659	1 150 275

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Revisjon	14 000	14 000	14 000	14 000
Forretningsførrel	110 100	110 100	110 100	112 500
Honorar juridisk bistand	2 750	0	0	0
Sum	126 850	124 100	124 100	126 500

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2019	2019	2018	2020
Styre- og årsmøter	3 812	5 000	6 891	5 000
Styreutgifter	23 474	0	5 036	0
Diverse omkostninger	6 594	10 000	6 275	10 000
EHF-fakturagebyr	180	0	90	0
Diverse kostnader	20 423	20 000	8 766	20 000
Øreavrunding	-24	0	-9	0
Sum	54 458	35 000	27 048	35 000

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2019	2019	2018	2020
Renteinntekter kunder	284	0	5 245	0
Bankrenter	4 186	20 000	3 467	20 000
Andre finansinntekter	27 436	0	27 825	0
Sum	31 907	20 000	36 536	20 000

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap	Regnskap
	2019	2018
Andre fordringer	0	10 800
Forskuddsbet. kostnader	245 284	198 610
Sum	245 284	209 410

Note 10 Kasse/bank

	Regnskap	Regnskap
	2019	2018
Dnb1503.48.46364	807 712	953 258
BN 9235 32 34880	700 167	696 471
Sum	1 507 879	1 649 729

Note 11 Egenkapital

	Regnskap	Regnskap
	2019	2018
Annen egenkapital 01.01	1 391 876	1 052 784
Årets resultat	288 753	339 093
Annen egenkapital 31.12	1 680 629	1 391 876
Egenkapital 31.12	1 680 629	1 391 876

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap	Regnskap
	2019	2018
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 784	2 373
Pål. arb.giv.avg. avs. feriepen.	176	176
Skyldig feriepenge	1 250	1 250
Annen kortsiktig gjeld	119 172	122 742
Sum	124 383	126 541

Til årsmøtet i

Sameiet Jessheim Hageby 2

Oslo, 10.mars 2020

12588 12176

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2019

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Jessheim Hageby 2' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 288.753. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som de 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

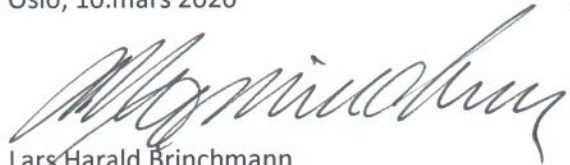
Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg 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 jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10.mars 2020



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor