

Sameiet Jessheim Hageby II

**Ordinært Årsmøte
2023**

Til seksjonseiere i Sameiet Jessheim Hageby II

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2023.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2022 og budsjett for 2023. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, wrangell@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Jessheim Hageby II gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 27. mars.

....., den/ 2023

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jessheim Hageby II

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 27. mars kl 18.00
Sted: Lykkebo, Jessheim

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterefereent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Budsjett 2023
5. Forslag om el-billading, se vedlegg
6. Forslag om vedtektsendring, se vedlegg. Vedtak vil kreve 2/3-dels flertall.
7. Forslag om TV-og bredbånd-leverandør, se vedlegg
8. Valg

Oslo, 17. Mars 2023
på vegne av styret i Sameiet Jessheim Hageby II

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Vedlegg til sak 5-7

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Odd S Frilseth	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem:	Mette Koksvik	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem:	Hilde Haug	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem:	Monica Wahlberg	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem:	Steinar Brekke	valgt i 2021 for 2 år

2. GENERELT

Sameiets forretningsfører er Enqvist Boligforvaltning 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 Boligforvaltning 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. 32, 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 bygningsskade 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.237.968,- som også innbefatter rettshjelp og ansvarsforsikring for styremedlemmer. Forsikringen omfatter bygningmessige 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 91503100 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.

3. STYRETS ARBEID 2022

Det har gjennom året vært avholdt 9 styremøter, Ved siden av styremøtene, har styremedlemmene jevnlig kontakt via epost og telefon, og mye av styrets daglige arbeid foregår på denne måten. Det har vært avholdt et fellesmøter med Sameie 1 i 2022.

1. Arbeid utført i perioden:

Malt vinduer på sydvegger som ikke er under tak.

Revidert avtale med TOMA.

Kontroll gasspeiser.

Byttet styreenheter til branngardiner i kjeller.

Byttet alarmsystem i heisene.

Vedlikeholdt ventilasjonssystem.

Gjennomført dugnad. Godt oppmøte og alt planlagt ble gjennomført.

2. Viktige ting å passe på for eiere/beboerne:

Det er forbudt å innstalere vifter motor på kjøkken. Det er felles vifte på taket i hvert hus, og slike vifter med motor vil ødelegge ventilasjonssystemet for andre.

Tomgangskjøring og disselvarmere i garasjen er strengt forbudt, da dette fører til at gasstilførselen til peisene blir stoppet.

Søppelsortering skal skje i hehold til gjeldene regler slik at vi ikke pådrar oss unødige utgifter. Husk og brette esker å kartonger så de tar minst mulig plass.

4. Utearealer.

Utearealet holdes ved like av Toma.

5. Gjesteparkeringen.

Ved manglende P-bevis eller dersom beboer parkerer på gjesteparkeringen, påløper kontrollavgift.

6. Gass-peis.

Gass-peisene skal ha tilsyn/service hvert år. Avtalen med Alfa Olis Gass & VVS AS om dette syns å fungere bra. Ved behov utenom den generelle servicen, kan beboerne ringe **23 24 40 30** for å få utført arbeid.

Ved siden av kontroll/service av peisene, skal det utføres en såkalt akkreditert tilstandskontroll av gassanlegget. Dette skal fra i år gjøres av brannvesenet.

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

7. TV-signaler/bredbånd fra Telia

Avtalen med Telia som leverandør av Tv/bredbåndsignaler fungerer etter det styret har erfart godt. Vi har nå en avtale med Telia, som løper frem til 2024.

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.

|

8. Drift- og serviceavtaler

Vi har nå avtaler med følgende aktører:

- Toma for vaktmestertjenester, rengjøring, snøbrøyting og stell av utearealer
- Kone AS for vedlikehold av 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 / Zaptec lader elbil, 901 83 894
- Romerike Klimaservice AS for ventilasjonsanlegget, 954 20 995
- Alfa Olis Gass & VVS AS for service på gasspeisene
- P-service AS for overvåking av gjesteparkeringen
- BTA Elektro AS, for el-arbeider / Zaptec lader elbil, 480 99 512
- Borgen Rørleggerbedrift AS, 918 26 207.
- Alfa Skadeservice AS, 934 86 143, håndverkstjenester
- Lås og Sikring, 62 41 96 20, låsesystemer/nøkkelservice

9. Merking av postkasser og ringetablå.

Alle postkasser, ringeklokker og dører er merket med riktig nummer i henhold til kartverkets bestemmelser. Navnelappene på postkassene og merking av ringeklokkene bestilles av den enkelte beboer på nett, eller bestilles gjennom styret. Se våre hjemmesider» jessheimhageby2.com»

10. 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.

11. Opplading av el-biler.

.Det er kun Zaptec laddere som kan benyttes.

Elektroentreprenør for anlegget og forhandler for Zaptec er PSV Elektro AS, Jessheim, telefon 901 83 894. Det finnes også flere forhandlere av Zaptec. PSV registrerer strømforbruket for hver laddere, og vi har avtalt med vår forretningsfører om at det sendes ut faktura hvert halvår for bruk av strøm til lading av hybrid/elbiler.

12. Valg av styremedlemmer, Valgkomitéens/styrets forslag:

Styremedlem: Stig Mikkel Kemi

Velges for 2 år i 2023

Styremedlem: Ina Holm

Velges for 2 år i 2023

4. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Resultatregnskapet er vedlagt innkallingen.

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.

5. BUDSJETT 2023

Styret har utarbeidet et budsjett som vedlegges innkallingen. I budsjettet foreslås det en økning av fellesutgiftene på i gjennomsnitt 10% pr. mnd. pr. seksjon - fordelt etter brøk.

Jessheim 6.3.2023

Styret Jessheim Hageby 2

Resultatregnskap

Sameiet Jessheim Hageby 2

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 384 433	2 442 289	2 325 989
Andre inntekter	2	1 194 281	869 480	828 698
Sum driftsinntekter		3 578 714	3 311 769	3 154 687
Styrehonorar		160 000	160 000	160 000
Andre personalkostnader	3	51 085	51 656	45 378
Vedlikehold	4	1 257 125	1 421 000	951 769
Kollektiv avtale TV/bredbånd		381 446	325 000	311 053
Driftskostnader	5	1 078 438	717 500	641 216
Honorarer	6	241 879	195 000	183 691
Forsikring		242 949	238 000	215 792
Andre kostnader	7	26 828	40 000	32 657
Sum driftskostnader		3 439 749	3 148 156	2 541 556
Driftsresultat		138 964	163 613	613 131
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	31 422	27 000	31 160
Netto finansresultat		31 422	27 000	31 160
Årets resultat		170 386	190 613	644 291
Overføringer				
Overført annen egenkapital		170 386	0	803 712
Sum overføringer		170 386	0	803 712

Balanse

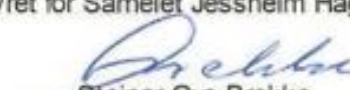
Sameiet Jessheim Hageby 2

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		32 285	28 671
Andre fordringer	9	613 686	446 610
Bankinnskudd mv.	10	2 932 192	2 949 454
Sum omløpsmidler		3 578 164	3 424 734
Sum eiendeler		3 578 164	3 424 734
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		3 317 618	3 147 231
Sum egenkapital	11	3 317 618	3 147 231
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		43 677	58 973
Leverandørgjeld		79 099	35 429
Påløpte kostnader		39 417	84 763
Annen kortsiktig gjeld	12	98 353	98 338
Sum kortsiktig gjeld		260 546	277 503
Sum gjeld		260 546	277 503
Sum egenkapital og gjeld		3 578 164	3 424 734

Jessheim, 31.12.2022/23.02.2023

Styret for Sameiet Jessheim Hageby 2


Odd Schumacher Frilseth
Styrets leder


Steinar Ove Brekke
Styremedlem


Mette Koksuk
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
	2022	2022	2021
Gar 121stk sameiere JH2	321 300	326 200	290 400
Gar 2stk Paul Erik	7 500	5 400	4 200
Gar 6stk JH1 leier av JH2	18 900	18 000	15 400
Kontroll gasspeis	133 200	133 200	133 200
Skilter	2 050	0	0
Nettleie gass	321 000	0	0
Kabel-TV	372 360	346 680	346 680
Andre inntekter	17 971	40 000	38 818
Sum	1 194 281	869 480	828 698

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Timelønn	25 000	25 000	22 820
Feriepenger over 60 år	0	500	0
Arbeidsgiveravgift	26 085	26 156	22 558
Sum	51 085	51 656	45 378

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Vedlikehold bygning utv.	281 765	350 000	5 119
Kontroll gasspeis	105 570	120 000	116 549
Vedlikehold uteareal	15 444	280 000	222 953
Vedlikehold bygning innv.	9 650	10 000	0
Vedlikehold og drift heis	230 740	250 000	170 323
Vedl. nøkler, låser, skilt	5 973	5 000	35 642
Vedlikehold porter	121 049	60 000	56 134
Vedlikehold VVS	10 719	60 000	91 456
Egenandel forsikring	30 000	50 000	0
Vedlikehold elektro	150 134	150 000	167 569
Lyspærer, lysrør etc.	0	10 000	6 256
Vedlikehold ventilasjon	0	10 000	1 250
Vedlikehold, drift parkering/ Nettleie gass kostnad	7 543 204 988	1 000 0	588 0
Brannsikkerhet, sprinkling	74 962	60 000	77 931
Diverse vedlikehold	8 588	5 000	0
Sum	1 257 125	1 421 000	951 769

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Strøm fellesanlegg	364 628	350 000	309 535
TOMA	709 414	220 000	206 862
Annen renovasjon	0	10 000	7 473
Vakthold og sikkerhet	0	6 000	4 262
Vaktmestertjenester	1 625	125 000	107 946
Dugnad	1 756	0	0
Telefon	0	4 000	3 450
Hjemmeside/ nettsted	1 015	1 000	0
Porto	0	1 500	1 688
Sum	1 078 438	717 500	641 216

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Revisjon	21 000	15 000	14 000
Forretningsførsel	118 450	118 500	115 000
Ekstra forretningsførsel	750	0	0
Beboerportal	6 420	6 500	0
Romsås Grønt sameie	95 259	55 000	54 691
Sum	241 879	195 000	183 691

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Styre- og årsmøter	1 750	5 000	0
Styreutgifter	5 007	5 000	9 047
Dugnader, Tilstelninger	6 700	0	0
Bankgebyrer	10 387	9 000	8 892
EHF-fakturagebyr	90	1 000	120
Diverse kostnader	3 001	20 000	14 820
Øreavrundning	-107	0	-222
Sum	26 828	40 000	32 657

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Renteinntekter kunder	0	0	8
Bankrenter	5 139	2 000	2 464
Andre finansinntekter	26 283	25 000	28 688
Sum	31 422	27 000	31 160

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap	Regnskap
	2022	2021
*Eierandel Romsås Grønt	165 006	205 754
Andre fordringer	0	15 713
Forskuddsbet. kostnader	448 680	225 143
Sum	613 686	446 610

*Eierandel Romsås Grønt

	Regnskap
	2022
Bokført saldo 01.01.	205 754
Korrigert saldo 31.12.	-
Saldo 31.12.	205 754
Andel kostnader i løpet av 2022	-41 307
Andel renteinntekt i løpet av 2022	559
Eierandel fordring Romsås Grønt 31.12.	165 006

Sameiet har en eierandel i Romsås Grønt. Eierandelen tilsvarer andel av langsiktig fordring i Romsås Grønt pr. 31.12. Endringen i eierandel føres normalt mot konto for kostnader fra Romsås Grønt.

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Boligbanken 9666.01.45718	2 220 659	2 243 055
BN 9235 32 34880	711 533	706 399
Sum	2 932 192	2 949 454

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	3 147 231	2 343 519
Årets resultat	170 386	803 712
Annen egenkapital 31.12	3 317 618	3 147 231
Egenkapital 31.12	3 317 618	3 147 231

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Gebyrer EED AS	16	0
Interim leverandører	0	-26 836
**Nettleie gass - samlekonto	98 338	98 338
Sum	98 353	71 502

**Nettleie gass – samlekonto

	Regnskap 2022
Saldo 01.01	-98 338
Utfakturert seksjonseierne 2022	-321 000
Faktura fra Norsk Gassnett	351 410
Uavregnet nettleie gass pr. 31.12	-67 928

Etter regnskapsmøte med styret i januar 2023 ønsker styret at innkrevde beløp fra seksjonseierne for nettleie gass føres på inntektssiden i regnskapet (konto 3692). Samt at kostnaden for nettleie gass fra Norsk Gassnett føres på kostnadssiden i regnskapet (konto 6640). Dette slik at det er godt synlig i regnskapet da det uansett ikke avregnes. Konto 2990 vil ikke lenger være i bruk, og IB/UB på konto 2990 i 2022 er derfor uendret. Reell endring vises i utregningen over.

Til årsmøtet i

Sameiet Jessheim Hageby 2

Oslo, 6. mars 2023

13838 12176

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2022

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Jessheim Hageby 2' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 170.386. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk 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 regnskapskikk 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 avvirket.

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 revisjonsikk 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 regnskapsikk 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsfærers 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, 6. mars 2023



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Jessheim Hageby 2 for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	2 693 817	2 384 433
Felleskostnader	2 693 817	2 384 433
3630 Gar 121stk sameiere JH2	363 000	321 300
3631 Gar 2stk Paul Erik	6 000	7 500
3632 Gar 6stk JH1 leier av JH2	19 800	18 900
3642 Kontroll gasspeis	133 200	133 200
3645 Skilter	2 000	2 050
3692 Nettleie gass	353 100	321 000
3763 Kabel-TV	410 880	372 360
3900 Andre inntekter	50 000	17 971
Andre inntekter	1 337 980	1 194 281
Sum driftsinntekter	4 031 797	3 578 714
5330 Styrehonorar	180 000	160 000
Styrehonorar	180 000	160 000
5010 Timelønn	25 000	25 000
5091 Feriepenger over 60 år	500	0
5400 Arbeidsgiveravgift	28 976	26 085
Andre personalkostnader	54 476	51 085
6600 Vedlikehold bygning utv.	370 000	281 765
6601 Kontroll gasspeis	115 000	105 570
6605 Vedlikehold uteareal	20 000	15 444
6610 Vedlikehold bygning innv.	10 000	9 650
6612 Vedlikehold og drift heis	275 000	230 740
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	5 973
6617 Vedlikehold porter	70 000	121 049
6620 Vedlikehold VVS	20 000	10 719
6621 Egenandel forsikring	20 000	30 000
6625 Vedlikehold elektro	163 000	150 134
6626 Lyspærer, lysrør etc.	10 000	0
6630 Vedlikehold ventilasjon	10 000	0
6635 Vedlikehold, drift parkering/ garasje	6 000	7 543
6640 Nettleie gass kostnad	365 000	204 988
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	150 000	74 962
6690 Diverse vedlikehold	10 000	8 588
Vedlikehold	1 619 000	1 257 125
7690 Telia koll. avtale	393 120	381 446
Kollektiv avtale TV/bredbånd	393 120	381 446
6340 Strøm fellesanlegg	360 000	364 628
6360 TOMA	770 000	709 414

Budsjett Sameiet Jessheim Hageby 2 for 2023

	Budsjett	Regnskap
	2023	2022
6780 IKKE BRUK Vakthold og sikkerhet	6 000	0
6785 Vaktmestertjenester	0	1 625
6791 Dugnad	0	1 756
6910 Hjemmeside/ nettsted	1 500	1 015
6940 Porto	1 500	0
Driftskostnader	1 139 000	1 078 438
6700 Revisjon	15 000	21 000
6710 Forretningsførsel	125 795	118 450
6711 Ekstra forretningsførsel	0	750
6715 Beboerportal	13 638	6 420
6790 Romsås Grønt sameie	56 700	95 259
Honorarer	211 133	241 879
7500 Forsikringspremie	283 500	242 949
Forsikring	283 500	242 949
7700 Styre- og årsmøter	5 000	1 750
7710 Styreutgifter	5 000	5 007
7711 Dugnader, Tilstelninger	3 500	6 700
7770 Bankgebyrer	5 000	10 387
7771 EHF-fakturagebyr	1 000	90
7790 Diverse kostnader	20 000	3 001
7797 Øreavrunding	0	-107
Andre kostnader	39 500	26 828
Sum driftskostnader	3 919 729	3 439 749
Driftsresultat	112 068	138 964
Finansinntk. og finanskostn.		
8051 Bankrenter	67 000	5 139
8070 Andre finansinntekter	25 000	26 283
Finansinntekter	92 000	31 422
Netto finansresultat	92 000	31 422
Årets resultat	204 068	170 386

Vedlegg til sak 5

Vedrørende betaling for brukt strøm/kraft til lading av el-bil og ladbar hybrid.

Forslagstiller: Stig Bodin

Pr. i dag foregår dette ved gjennomsnittsbetaling. «Avregning av strømforbruket blir gjort hvert halvår og kostnaden blir beregnet på bakgrunn av en gjennomsnittspris for halvåret. Faktura blir sendt ut av regnskapsfører.»

Forslag til ordinært årsmøte i sameiet:

Jeg foreslår at man endrer betalingsmodell der hver enkelt står for eget forbruk og kostnadene av dette. Modellen som man har i dag går fler og fler sameier/borettslag bort fra og over til en mer «rettferdig» ladeløsning. En vil da kunne lade med tilnærmet samme fordeler som en som bor i enebolig og på tider av døgnet når kraftprisen er lav. «Brukerens forbruk faktureres gebyrfritt og etterskuddsvis, en gang pr. måned.»

Jeg har vært i kontakt med flere tilbydere av drifts- og ladeløsninger. Og det finnes mange forskjellige modeller. Den jeg har festet meg ved og som virker enklest for alle er **plugpay**. Denne er også anbefalt av de som prosjekterte anlegget i vårt sameie. Med **plugpay** får hver enkelt som lader spot/timespris der og da, regning sendes hver mnd. spesifisert som betales via e- faktura eller vipps.

Sameiet har ingen utgifter eller merarbeid ved en slik løsning. Inntektene til plugpay er 15% av kostnadene for brukt strøm/energi pr lader pr. mnd. Noe for øvrig de fleste andre aktørene også tar.

Man kan selv gå inn å se hva plugpay tilbyr: <https://www.plugpay.no/no/borettslag/>. På telefon bekreftet de (plugpay) at de kunne overta drive/drifte vårt anlegg med zapteckladere. Tilgangen til lading vil forbli som det er i dag. Ikke alle kan lade samtidig, men i en kapasitetskø akkurat som det fungerer nå i dag.

Mvh.

Stig Bodin
Seksjon 63

Styret anmerker:

Innledning:

På ekstraordinært årsmøte 9 sep 2019 (På LYkkebo Jessheim) ble det av de fremmøtte sameierne vedtatt å installere infrastruktur for 130 garasjeplasser tilhørende JHB sameie 2 (124 S2 og 6 for S1) Tilbudet til installasjon fra PSV avd Jessheim (strøm og data-anlegg) ble vedtatt.

Det ble også vedtatt at ZAPTEC ladestasjoner skal brukes, da infrastrukturen er tilpasset disse. På årsmøtet 2021 ble derfor følgende med stort flertall (mot 2 stemmer) vedtatt å legge inn i Husordensreglene for sameiet:

«Ladere for hybrid/el-bil må i fremtiden være av merke Zaptec, og den må knyttes til fellesanlegget.»

Strømmen til bil-ladeanlegget er tatt fra 5 + 1 strøm-kurser i anlegget. Det er videre i forbindelse med byggingen (i 2005-2008) ikke tatt hensyn til mengden av strøm som el-bil ladingen krever, derfor ble det i data-anlegget innført systemer som kan begrense ladingene, til den strøm vi har tilgang til (**dette pga sikkerhet og er meget viktig**) Alle kan derfor ikke få full ladekapasitet hele tiden og derfor kan det i noen tilfeller ta lang tid å lade opp bilen. Dette må den enkelte ta høyde for. Om alle lader samtidig feks om natten, kan de muligens ikke få bilen fullt ladet til morgenen.

Om forslaget ovenfor, fra Stig Bodin vedtas, må følgende gjøres:

Vi har all felles-strømmen utenom fra hus 13 (som har egen kurs for EL-bil-laderene pga varmekablene i innkjørselen) tilkoblet sammen med de 5 andre kursene som el-bil laderne har. Forbruk på det andre (felles-strøm, linjeleie, avgifter). **PLUGPAY beregner seg 15% av forbrukt strøm for adm og fakturering.**

Legge om strømkursene til el-bil ladere for 5 kurser og installere nye målere, med nye avgifter, nettleie etc? Hvem skal betale? Grunnen er at vi har kun en strømkurs som kun har el-bil ladere, mens de 5 andre også gir strøm til alle fellesanleggene.

Fra VPS:

Kan ha ladesystemet på fellesmåler som i dag, men da gjennom fakturerer de forbruket utover det som går til lading, direkte til sameiet.

De legger da på 15% på all fellesstrømmen, så det blir vesentlig høyere kostnad for sameiet.

Felles anlegg kan være på strømmåleren som går til lading, øvrig forbruk utenom elbillading blir gjennomfakturert til borettslaget.

Under ser du en oppstilling med kostnader knyttet mot å få ladeanlegget over på egne målere.

Investeringskostnad:

1. etablering av 5 stk nye målerannlegg med nytt OV 63 amp pr abonnemang og intern omkopling i tavler.

Kr 47.500 eks mva - 59.375 kr inkl mva

Ekstra driftskostnader for 5 nye abonnemang:

Fastledd minimum 15-20 KW 575,00 Kr/mnd pr abonnement - samlet 3.450 kr pr mnd for 5 abonnemang

Gir ekstra kostnad på 41.400 kr pr år

Disse kostnadene må da dekkes av forbruket på laderne om det skal bli riktig i forhold til alle beboerne.

Anlegget er dimensjonert etter zaptec sine anbefalinger på det tidspunktet anlegget ble bygget.

Da var det ikke tema at «alle starter lading klokken 2300 på kvelden», men snarere tvert imot. Det ble dimensjonert til at folk kommer og går på forskjellige tider på døgnet.

Vi gjør oppmerksom på at ved en endring av bruksmønster til at «alle» lader samtidig på natt vil dere kunne oppleve

At tildelt ladeeffekt blir redusert og det tar vesentlig lengre tid å fullade bilene.

eller

Betyr det at PLUGPAY må overta som «strømleverandør» og fakturere det hele samt betaling til strøm-leverandør og linje-eier ?

PLUGPAY overtar i praksis «driften av dataanlegget» som styrer/overvåker ZAPTEC laderne

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes.

Vedlegg til sak 6

Forslag fra styret om nytt punkt i Vedtektene:

§ 14-b EL-bil-ladere

Det ble på ekstraordinært årsmøtet 9 sept 2019 bestemt at infrastruktur til EL-bil ladere skulle installeres i hele garasjeanlegget til JHB 2.

Sameiet JHB 2 har installert infrastrukturen, kabler og data-anlegget, og er eiere av dette. Mens laderne skal være av typen Zaptec og kjøpes fra leverandør, av den enkelte sameier.

Hver enkelt lader avleses hvert halvår og vår forretningsfører sender ut faktura for den brukte strømmen. Beregnet etter gjennomsnittpris for halvåret.

Den midlertidige avtalen om at den enkelte seksjonseier kunne få installert egen kontakt/lader for ladning av el-bil, og som var knyttet til seksjonens strømmåler opphører/tillates ikke lenger. Dette pga for liten strømkapasitet i anlegget. Det nye anlegget fordeler den strømmen vi har til rådighet og strøm-anlegge kan da ikke lenger bli overbelastet. 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 sprenget 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.

Forslag til ny vedtektsbestemmelse:

Sameiet JH2 skal være eier av infrastruktur til EL-billadere. Dette gjelder kabler og data-anlegget.

Laderne skal være av merket Zaptec og kjøpes av leverandør av den enkelte seksjonseier.

Strømforbruk registres hvert halvår, og den enkelte seksjonseier blir fakturert av vår forretningsfører, basert på gjennomsnittspris på strøm pr.halvår.

Vedlegg til sak 7

TV- og bredbånd

Forslagstillere: Kim Lang / Alice Valdal, Såvegen 17 og Ingun Aulom, Såvegen 17

Bakgrunn

Vi oppfatter at gjeldende avtale med Telia utløper i 2023. Ift til de endringene som har vært i markedet de siste årene for TV og bredbånd/internett, herunder mer bruk av hjemmekontor, underholdning/gamingaktiviteter og mere strømming, mener vi dagens avtale- og prisstruktur ikke reflekterer disse endringene i tilstrekkelig grad. Eksempelvis har tilbudet på strømmetjenester økt enormt. Dette har igjen påvirket våre Tv-vaner som har endret seg fra å se på Tv i hht et sendeskjema til å strømme programmene på tidspunkter man selv ønsker, uavhengig av kanalenes sendeskjemaer. Samtidig krever strømmetjenestene et

velfungerende wifi-nettverk som ikke gir hakking og uklare bilder hvis man strømmer utenfor kanatilbudet til Telia.

For 2 år siden opplyste Telia at de knapt selger pakker med så lav hastighet som Jessheim Hageby har (10/10). Forklaringen var at det er så store begrensninger med denne lave hastigheten at de færreste etterspør det. I prismatrisen til dagens leverandør, er det også et prishopp fra 0 til 469,-/mnd hvis man ikke klarer seg med 10 Mbps og må øke hastigheten til neste nivå (100Mbps)

Vi mener det er viktig at styret legger til rette for at det blir mer fleksibilitet og valgmuligheter samtidig som vi utnytter fordelene som følger av at styret forhandler på vegne av mer enn 100 husstander. Noen husstander vil dekke sine behov kun med internett/bredbånd-løsning, mens andre primært vil etterspørre en enkel kanalpakke og andre igjen vil ønske begge deler.

Siden markedet stadig endrer seg, mener vi også det er for stor risiko å binde seg til en så lang tidsperiode som 5 år. 3 år bør være maks avtaleperiode.

Forslag til vedtak

A. Ved fremforhandling av ny TV og internett-løsning skal Styret sikre at husstandene kan velge mellom 3 alternativer:

1. TV og internett

Inkluderer TV & Strømming m/ standard kanalpakke og tilvalgsmuligheter, utstyr til å ta i mot tv-pakken og internett bredbånd m/ minimum hastighet 50Mbps

2. Kun internett med høy bredbåndshastighet

3. Kun TV

Inkluderer TV-pakke, men med flere tilvalgs muligheter enn alternativ 1.

B. Avtalen som fremforhandles skal ha en varighet på max 3 år

C. For å få oversikt over konkurransedyktige priser og produkter bør styret innhente oversikt fra minimum 2 tilsvarende sameier/borettslag som har inngått avtale de siste året, før det innledes forhandlinger med leverandør

Styrets innstilling:

Vår avtale med Telia går ikke ut i 2023 som står i forslaget, men 01.10.2024.

Vi har i dag svært lav hastighet på internett, 10/10 og prisen for å kjøpe seg hurtigere nett er forholdsvis høy. Styret har sjekket litt rundt omkring om hva andre sameier har, og hva de betaler. Det vi har funnet ut er at de fleste har 50/50 og prisen for dette ligger på rundt kr.450.- pr.mnd. Etter at myndighetene fjernet momsfratak for nyhetsformidlere betaler vi i dag kr.330,- pr.mnd.

Vi har fått et nytt tilbud fra Telia. Dette går ut på en internetthastighet på 50/50, og TV kanaler som vi har i dag. Det vil også bli en vesentlig lavere pris for å oppgradere hastigheten. Man kan også velge å kutte ut TV og få mer internett for pengene, eller velge bort internett og få flere TV-kanaler.

Vi vil også få nye og bedre rutere som skiftes gratis.

Prisen på denne pakken er kr. 359.- pr.mnd. og vil ha en varighet på tre år etter nåværende har gått ut, det vil si til 01.10.2027. Endringen vil skje så fort det lar seg gjøre etter at kontrakten aksepteres.

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for denne løsningen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Jessheim Hageby II

Ordinært årsmøte avholdt

Tid: 27. mars kl 18.00

Sted: Lykkebo, Jessheim

Konstituering

- 19 seksjoner var representert, 3 ved fullmakter
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og møtereferent
- Innkalling og sakliste ble godkjent
- Kim Lang ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport for 2022- ble tatt til orientering
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022- regnskapet som viser et overskudd på kr 170.386,- ble fastsatt som sameiets regnskap.
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022- ble fastsatt til kr 180.000,-
4. Budsjett 2023- ble tatt til orientering.
5. Forslag om el-billading- forslaget ble enstemmig utsatt til et senere årsmøte.
6. Forslag om vedtektsendring- forslaget ble enstemmig utsatt til et senere årsmøte.
7. Forslag om TV-og bredbånd-leverandør- styrets forslag ble vedtatt med 18 stemmer.
8. Valg

Etter valg består styret av:

Styreleder:	Odd S Frilseth	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem:	Ina Holm	valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem:	Hilde Haug	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem:	Monica Wahlberg	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem:	Stig Mikkel Kemi	valgt i 2023 for 2 år

Det forelå ingen andre saker til behandling . Protokollen ble lest opp og møtet ble avsluttet kl 18.50

Jessheim 27. mars 2023

Erling Wrangell
Møteleder

Kim Lang
Seksjonseier