



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 436 783
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JBS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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, 12.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 905 822	3 366 666
Sum inntekter		3 905 822	3 366 666
Kostnader			
Lønnskostnad		184 786	339 036
Annen driftskostnad		1 854 054	2 116 483
Sum kostnader		2 038 840	2 455 519
Driftsresultat		1 866 982	911 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 925	43 143
Sum finansinntekter		35 925	43 143
Annen finanskostnad		572 586	499 655
Sum finanskostnader		572 586	499 655
Netto finans		-536 660	-456 512
Ordinært resultat før skattekostnad		1 330 322	454 635
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 330 322	454 635
Årsresultat		1 330 322	454 635
Totalresultat		1 330 322	454 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 330 322	454 635
Sum overføringer og disponeringer		1 330 322	454 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 524 983	13 925 598
Sum varige driftsmidler		25 524 983	13 925 598
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 524 983	13 925 598
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 066	
Andre fordringer		424	174 452
Sum fordringer		3 490	174 452
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 576 897	1 070 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 576 897	1 070 620
Sum omløpsmidler		18 580 387	1 245 072
SUM EIENDELER		44 105 370	15 170 670

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 800	7 800
Sum innskutt egenkapital		7 800	7 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 303 731	15 722 906
Sum opptjent egenkapital		-15 303 731	-15 722 906
Sum egenkapital		-15 295 931	-15 715 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 588 708	27 588 923
Øvrig langsiktig gjeld		3 951 584	4 006 554
Sum annen langsiktig gjeld		56 540 292	31 595 477
Sum langsiktig gjeld		56 540 292	31 595 477
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 114	4 233
Leverandørgjeld		2 837 473	146 497
Skyldige offentlige avgifter		273	2 434
Annen kortsiktig gjeld		18 149	48 283
Sum kortsiktig gjeld		2 861 009	201 447
Sum gjeld		59 401 301	31 796 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 105 370	16 081 818



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 730546

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 436 783
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET JBS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Vidar Turi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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, 22.09.2021



Organisasjonsnr: 952 436 783
BORETTSLAGET JBS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 905 822	3 366 666
Sum inntekter		3 905 822	3 366 666
Kostnader			
Lønnskostnad		184 786	339 036
Annen driftskostnad		1 854 054	2 116 483
Sum kostnader		2 038 840	2 455 519
Driftsresultat		1 866 982	911 147
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 925	43 143
Sum finansinntekter		35 925	43 143
Annen finanskostnad		572 586	499 655
Sum finanskostnader		572 586	499 655
Netto finans		-536 660	-456 512
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		1 330 322	454 635
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 330 322	454 635
Årsresultat		1 330 322	454 635
Totalresultat		1 330 322	454 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 330 322	454 635
Sum overføringer og disponeringer		1 330 322	454 635



Organisasjonsnr: 952 436 783
BORETTSLAGET JBS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 25 524 983 13 925 598
Sum varige driftsmidler 25 524 983 13 925 598

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 25 524 983 13 925 598

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 3 066
Andre fordringer 424 174 452
Sum fordringer 3 490 174 452

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 18 576 897 1 070 620
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 18 576 897 1 070 620

Sum omløpsmidler 18 580 387 1 245 072

SUM EIENDELER 44 105 370 15 170 670

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 7 800 7 800
Sum innskutt egenkapital 7 800 7 800

Opptjent egenkapital



Udekket tap	15 303 731	15 722 906
Sum opptjent egenkapital	-15 303 731	-15 722 906
Sum egenkapital	-15 295 931	-15 715 106
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	52 588 708	27 588 923
Øvrig langsiktig gjeld	3 951 584	4 006 554
Sum annen langsiktig gjeld	56 540 292	31 595 477
Sum langsiktig gjeld	56 540 292	31 595 477
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 114	4 233
Leverandørgjeld	2 837 473	146 497
Skyldige offentlige avgifter	273	2 434
Annen kortsiktig gjeld	18 149	48 283
Sum kortsiktig gjeld	2 861 009	201 447
Sum gjeld	59 401 301	31 796 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	44 105 370	16 081 818



Organisasjonsnr: 952 436 783
BORETTSLAGET JBS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

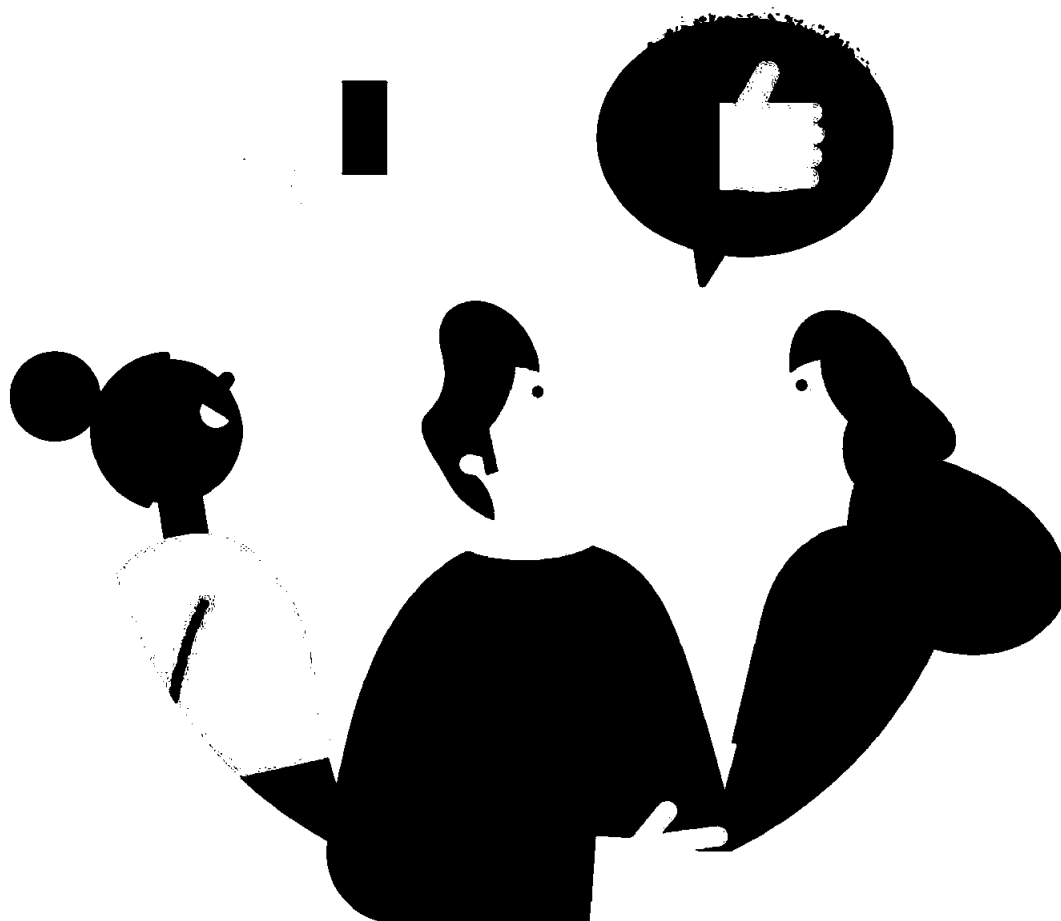
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Jbs B/L

Digitalt årsmøte avholdes 28. august - 31. august 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Jbs B/L. Avstemningen åpner 28. august kl. 09:00 og lukker 31. august kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5272>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av vedtekter - individuelt ansvar for utvendig vedlikehold av vinduer og dører
6. Valg av tillitsvalgte
7. HomeNet - internett over felleskostnadene

Med vennlig hilsen,

Styret i Jbs B/L

Marit Sørli

Martin Karelius Østensen

Anne Heggberget

Ivar Løkken

Pål L Calvert Tonning



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jens Powelson og Harald S Brøvig Hansen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Sørli	2020-2022	Sørligata 10 B
Styremedlem	Martin Karelius Østensen	2020-2022	Jens Bjelkes Gate 43 E
Styremedlem	Anne Heggberget	2020-2022	Jens Bjelkes Gate 43 C
Styremedlem	Ivar Løkken	2019-2021	Sørligata 10 B
Styremedlem	Pål L Calvert Tonning	2020-2021	Sørligata 10 C
Varamedlem	Jan Ove Andersen	2020-2021	Sørligata 10 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Jbs B/L

Borettslaget består av 79 andelsleiligheter.

Jbs B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952436783, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Jens Bjelkes Gate 43
Sørligata 10

Gårds- og bruksnummer:
229 148 66

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Jbs B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Generelt:

Det siste året har vært krevende med både bygging i bakgården og covid, det har vært veldig mange som har hatt hjemmekontor og generelt vært mer hjemme. Siden forrige generalforsamling har styret hatt tolv ordinære styremøter og en ekstraordinær generalforsamling for å erstatte et styremedlem. Styret har en dedikert nybyggansvarlig som deltar i prosjektgruppen med prosjektleder og innleide konsulenter. Siden byggestart i november har det vært byggherremøter annenhver uke, og disse har også styreleder deltatt på for å sikre informasjonsflyt. På grunn av pandemien har alle styremøter blitt gjennomført digitalt siden september 2020.

Byggestart ble i november, og midt i pandemien med mange hjemme hele dagen på hjemmekontor ble vinteren krevende for mange av beboerne i JBS borettslag. Grunnarbeidene til nybygget var mer krevende enn entreprenør hadde forutsett med forundersøkelsene. Grunnen hadde hardere fjell enn antatt og det ble mye mer sprenging og pigging enn først prosjektert. De siste svært støyende grunnarbeidene til tilbygget i Sørligata ble avsluttet like etter påske i år, og det var nok en lettelse for oss alle.

Norsk Brannvern AS:

Etter inspeksjon fra Norsk Brannvern AS har styret montert forskriftsmessig brannvernutstyr i fellesarealer, med skilt over. Norsk Brannvern AS hadde sin årlig inspeksjon i hele borettslaget den 19. og 20. januar. Det ble avdekket enkelte avvik på de nye håndslukkerne som beboerne fikk i mai 2020. De defekte håndslukkerne ble byttet i nye.

Dugnad:

Det ble avholdt ryddedugnad på loft og i kjeller, på sensommeren da dette var mest forsvarlig mht virusmitte. Vi fikk ryddet ut og kastet en del ting som har vært hensatt i fellesarealer. Dette er et arbeid som er viktig for å sikre frie rømningsveier og forebyggende brannsikkerhet.

Det er viktig at alle beboere kaster egne ting riktig, så fellesskapet ikke må betale bøter fra renovasjonsetaten på hver faktura. Kampen gjenbruksstasjon og de mobile gjenbruksstasjonene til renovasjonsetaten er svært brukervennlige for spesialavfall og annet som ikke hører hjemme i restavfallet.

**Oppgradering av berederanlegg og kloakklekkasje:**

I løpet av dette siste året med hjemmekontor for mange i borettslaget og dermed også vesentlig høyere varmtvannsforbruk enn tidligere år, har behovet for å utbedre berederanlegget i Jens Bjelkes gate tydeliggjort seg kraftig. Det viste seg at anlegget har vært underdimensjonert i lang tid sett i forhold til antall boenheter. Styret fikk satt inn to nye akkumulatortanker på 400 liter hver i tillegg til en ny ekspansjonstank og dermed nesten doblet kapasiteten fra tidligere. Dette er en klar forbedring og problemet med tidvis mangel på varmtvann i Jens Bjelkes gate ser ut til å ha opphørt.

I starten av mars i år hadde vi en kloakklekkasje som berørte kjellerboder i oppgangene A og B i Jens Bjelkes gate. Det ble engasjert et firma gjennom borettslagets vaktmestertjeneste som kom og fjernet vann, desinfiserte og tørket berørte områder ved hjelp av vifter før beboerne kunne flytte eiendelene sine inn i bodene igjen. Styret vil engasjere et firma til å utføre en kamerasjekk av nærliggende rør for å sikre at problemet ikke ligger flere steder.

Beboersaker:

Styret har fått mange henvendelser fra beboere det siste året som har handlet om støy. Mange pusser opp og dette kan by på utfordringer da borettslaget består av gamle bygninger hvor lyden bærer lett gjennom etasjene. Dette har vært særlig sårbart i år da mange har vært mye mer hjemme og byggeprosessen i bakgården har nødvendigvis også vært belastende støymessig. Vi har oppfordret alle som pusser opp til å holde støyende arbeider innenfor normal arbeidstid så godt det lar seg gjøre og henge opp varsel til sine naboer med kontaktinformasjon. Vi har sett at eventuelle tvister oftest lar seg løse ved at de berørte tar direkte kontakt med hverandre og sammen finner gode løsninger. Ved spørsmål knyttet til oppussing av egen leilighet har vi ofte henvist til borettslagets nettside, her finnes det mye god og nyttig informasjon.

Vedlikehold:

Da borettslaget har utsatt vedlikehold av fasader, balkonger og vinduer i flere år i påvente av en byggeperiode med økt fellesgjeld grunnet byggelån, så har borettslaget større vedlikeholdsutgifter i vente de neste årene. Når de 18 nye leilighetene er overtatt de nye andelseierne, så vil fellesgjelden bli betydelig redusert. Styret antar at det blir nødvendig å be neste års generalforsamling om å ta opp lån til nødvendig vedlikeholdsarbeid på de gamle bygningene fra 1932/1933.

Vi har begynt arbeidet med å innhente tilbud fra vedlikeholdsleverandører for å få oversikt over det økonomiske omfanget av nødvendig vedlikeholdsarbeid i årene som kommer.

Internett:

Styret har inngått avtale med ny internettleverandør HomeNet, som tilbød vesentlig raskere nett og full oppgradering til fiber i alle leiligheter. Valg av nettløsning ble valgt etter avstemming fra beboerne, som med overveldende flertall valgte en løsning med 1000 Mbps internett inkludert i felleskostnadene. Dette vil øke felleskostnadene med kr 219,- per mnd for alle leilighetene, mot at alle får fiberinstallasjon og nytt, lynraskt internett og med trådløs router inkludert. De aller fleste betaler i dag mer enn dette for individuelle abonnement med vesentlig lavere hastighet.

Nybyggprosjektet:

Styret har hatt en aktiv rolle i nybyggprosjektet, sammen med prosjektleder og konsulenter. Etter det vellykkede salget sommeren 2020 begynte en omfattende prosess med å forberede igangsetting, som inkluderte signering av avtaler, søknad om rammetillatelse, utarbeidelse av informasjonsskriv, utarbeidelse av finansieringsplan, befaring med prosjekterende mv. Vi valgte å fortsette arbeidet med OBOS Prosjekt med Thale Scheie som prosjektleder. Denne avtalen omfatter prosjektledelse, byggeledelse, SHA-koordinering og uavhengig kontroll. OBOS ble valgt etter innhenting av to andre tilbud, på grunnlag av pris og kjennskap til prosjektet. Vi har også videreført samarbeidet med våre konsulenter Ingvild Stølen og Henning Nilsen.

Etter oppstart har det vært møter annenhver uke mellom styret, representert ved styreleder og nybyggansvarlig, og prosjektleder og konsulenter. I disse møtene har vi behandlet beboersaker, saker relatert til arbeidet til entreprenør, fremdrift, økonomi og endringer underveis. Styret har gjort en rekke beslutninger med tanke på kostnadsbesparelser og fremdrift, som inkluderer justeringer i utomhusareal, fasade, avtaler med underentreprenører, kommune og andre aktører i prosjektet. Styret har hatt et sterkt fokus på kontroll over økonomi samt besparende tiltak da budsjettet er stramt. Vi endret også utbetalingsplanen for byggelånet for å minimere rentekostnader gjennom månedlige låneopptak, som er grunnen til at fellesgjelden øker gradvis frem til overtakelse.

Underveis har det vært flere ting som har krevd ekstra arbeid for styret. Vi har hatt totalt fire særmøter i tillegg til de ordinære møtene, relatert til SHA-avvik, varslingsrutiner for inn- og utheising av materialer, gjennomgang utomhusplan og kontraktgjennomgåelse. Spesielt situasjonen med evakuering av beboere viste seg vanskelig, da dette ble vesentlig mer omfattende enn vi hadde sett for oss. Vi fant til slutt en løsning hvor vi tilbød oss å refundere dagkontor for de som ikke hadde alternativt oppholdssted, uten at dette i utstrakt grad ble brukt. Med tanke på det stramme budsjettet og at prosjektet ikke vil gi noe overskudd (salgsinntektene vil i sin helhet brukes til å nedbetale beboernes fellesgjeld), var det også viktig for styret at slike refusjoner var forholdsmessige og ikke



ble misbrukt. Alle beboere inkludert styremedlemmene har hatt mye ekstra belastning som følge av støy og arbeid i bakgården, og kompensasjon fra borettslaget er pr.def. en overføring av midler fra fellesskapet til den enkelte beboer som kompenseres. Og i tillegg er det lånefinansiert og må betales med renter. Derfor er det viktig for styret å kommunisere at vi har vært tilbakeholdne og krevd dokumentasjon på beboerkrav ut fra et rettferdighetsprinsipp, og ikke for å være vanskelige ovenfor våre beboere.

Det har også vært noen uoverensstemmelser mellom styret som byggherre og entreprenør, og vi har endringskrav på om lag to millioner kroner som ikke er omforent. Dette er en tautrekking som i følge prosjektleder er vanlig i slike byggeprosjekter, og vi vil ikke ha noen endelig fasit før sluttoppgjøret er ferdig. Men vi tror at vi fortsatt styrer mot et sluttresultat noenlunde i nærheten av det nøkterne/mellomste anslaget fra XGF, hvor salgsinntektene vil dekke hele byggelånet samt en god del, men ikke alt, av rivelånet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 728 134. Dette er iht. budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 038 840.

Dette er kr 146 910 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for posten andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 330 322 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 177 688 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 152 634.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 15 719 378 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 167 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jbs B/L.

Lån

Jbs B/L har 5 lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget JBS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget JBSs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget JBS



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>.

Uttalelse om andre 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 02. juli 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET JBS
ORG.NR. 952 436 783, KUNDENR. 5272

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 043 626	891 549	1 043 626	15 719 378
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 330 322	454 635	817 250	1 204 987
Fradrag for gjennomført påkostn.	-11 533 117	-6 962 502	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 26 200 000	24 538 350	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 022 527	-17 878 405	-970 000	-1 073 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -177 688	0	0	0
økning egenkapital i fellesanlegg	-121 238	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	14 675 752	152 077	-152 750	131 987
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 719 378	1 043 626	890 876	15 851 365
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	18 580 387	1 245 072		
Kortsiktig gjeld	-2 861 009	-201 447		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 719 378	1 043 625		



BORETTSLAGET JBS
ORG.NR. 952 436 783, KUNDENR. 5272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		967 850	1 010 596	969 834	938 964
Innkrevde felleskostnader	2	2 753 538	2 345 040	2 754 166	2 862 036
Andre inntekter	3	6 746	11 030	-3 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 728 134	3 366 666	3 721 000	3 801 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 786	-189 036	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-5 670	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-148 235	-144 055	-151 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-201 123	-26 409	-35 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-210 370	-229 794	-263 600	-167 000
Forsikringer		-219 464	-290 369	-242 000	-245 863
Kommunale avgifter	9	-539 162	-555 501	-587 000	-576 700
Energi/fyring		-200 903	-275 447	-276 000	-276 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 760	-32 760	-37 000	-34 000
Andre driftskostnader	10	-294 787	-556 479	-415 500	-486 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 038 840	-2 455 519	-2 185 750	-2 132 013
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 689 294	911 147	1 535 250	1 668 987
Innbetalt andel fellesgjeld		177 688	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 866 982	911 147	1 535 250	1 668 987
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 925	43 143	-3 000	0
Finanskostnader	12	-572 586	-499 655	-715 000	-464 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-536 660	-456 512	-718 000	-464 000
ÅRSRESULTAT		1 330 322	454 635	817 250	1 204 987
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 330 322	454 635		



BALANSE		2020		2019	
	Note				
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
				Jbs B/L	
Bygninger	13	3 792	310	3 792	310
Rehabilitering	14	21 611	435	10 078	318
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	121	238		0
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	23		0	54	970
SUM ANLEGGSMIDLER		25 524	983	13 925	598
OMLØPSMIDLER					
Restanser på felleskostnader			0	28	058
Kundefordringer		3 066			0
Forskuddsbetalte kostnader			0	142	882
Andre kortsiktige fordringer	15		424	3	512
Driftskonto OBOS-banken		18 390	547	136	790
Sparekonto OBOS-banken		154	621	902	254
Sparekonto OBOS-banken II		31	730	31	577
SUM OMLØPSMIDLER		18 580	387	1 245	072
SUM EIENDELER		44 105	370	15 170	670
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital 78 * 100			7 800	7	800
Annen egenkapital	16, 17	-15 303	731	-16 634	053
SUM EGENKAPITAL		-15 295	931	-16 626	253
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
Pante- og gjeldsbrevlån	18	52 588	708	27 588	923
Borettsinnskudd	19	3 951	584	3 951	584
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23		0	54	970
SUM LANGSIKTIG GJELD		56 540	292	31 595	477
KORTSIKTIG GJELD					
Forskuddsbetalte felleskostnader			0	19	446
Leverandørgjeld		2 837	473	146	497
Skyldige offentlige avgifter	20		273	2	434
Påløpte renter			5 114	4	233
Annen kortsiktig gjeld	21	18	149	28	837
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 861	009	201	447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 105	370	15 170	670
Pantstillelse	22	123 211	484	40 200	000
Garantiansvar	23		72 567		

Oslo, __. __. 2021

Marit Sørli
Ivar LøkkenStyret i Borettslaget Jbs
Martin Karelius Østensen
Pål L Calvert Tonning

Anne Heggberget

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseiere går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 476 693
Kapitalkostnader å IN-lån	970 938
Oppvarming	175 400
Trappevask	105 840
Parkering	19 800
Felleskostnader	-4 395
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 088
Overført til kapitalkostnader	-967 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 773 338

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-19 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 753 538

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeriinntekter	3 680
Viderefakturert vurdering av balkong ved utbygging	3 066
SUM ANDRE INNTEKTER	6 746

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 125
Påløpte feriepenger	-1 935
Arbeidsgiveravgift	-23 696
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 786

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket ekstraarbeid med bakgårdsprosjektet for kr 16 125, samt servering for kr 3 344, jf. Noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-40 969
OBOS Prosjekt AS	-149 266
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 889
SUM KONSULENTHONORAR	-201 123

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 548
Drift/vedlikehold VVS	-16 530
Drift/vedlikehold elektro	-11 799
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 001
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 536
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 821
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 134
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-210 370

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av på bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-254 984
Feieavgift	-11 378
Renovasjonsavgift	-272 800
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-539 162

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 238
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 054
Lyspærer og sikringer	-188
Vaktmestertjenester	-276 954
Tatt inn andel egenkapital fra Gamle Oslo Servicesentral.	120 763
Renhold ved firmaer	-105 897
Andre fremmede tjenester	-1 516
Trykksaker	-223
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 344
Andre kontorkostnader	-4 437
Telefon, annet	-1 936
Porto	-1 957
Bank- og kortgebyr	-2 807
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-294 787

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	152
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 520
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	75
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 700
Andel renter Gamle Oslo Servicesentral	478
SUM FINANSINNTEKTER	35 925

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-46 240
Renter og gebyr på lån 3 i OBOS-banken	-35 217
Renter og gebyr på lån 4 i OBOS-banken	-260 291
Renter og gebyr på lån 5 i OBOS-banken	-124 706
Renter og gebyr på lån 6 i OBOS-banken	-105 791
Gebyr på lån 8 i OBOS-banken. Rentene er ført på rehabilitering. Se note 14	-150
Renter på leverandørgjeld	-189
Andel renter Gamle Oslo Servicesentral	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-572 586

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	3 792 310
SUM BYGNINGER	3 792 310

Tomten ble kjøpt i 1920

Gnr.229/bnr.66 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****REHABILITERING**

	2017	Akk. 2018	Akk. 2019	Akk. 2020
Oppstart, OBOS Eiendomsforvaltning	900	900	900	900
Arkitekthonorar	754 856	1 105 464	1 165 987	1 255 912
Byggetekn.kons.honorar	90 744	150 119	328 244	408 654
V.V.S. konsulentonorar	2 175	2 175	2 175	2 175
Landskapsarkitekt honorar	101 468	437 373	437 373	442 823
Geoteknisk kons.honorar	0	0	120 228	120 228
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	236 320	714 649	1 301 206	1 876 692
Andre konsulent honorar	183 038	183 763	206 376	531 759
Div. andre arb. Branntegninger	7 875	7 875	7 875	7 875
Intern pros.led. Stølen Plan	0	0	11 625	11 625
Adm. OBOS Eiendomsforvaltning	1 173	3 573	3 573	3 573
Renter/prov. byggelån	24 534	89 451	199 794	307 447
Bygningsgebyr	0	304 847	304 847	304 847
Andre gebyrer	394	394	394	394
Markedsf. Vy Communication AS	0	0	0	251 625
Advokathonorar	0	40 906	40 906	112 781
Utemiljø, Romerike Maskin AS	0	0	0	2 250
Øst-Riv AS	0	0	5 809 751	5 809 751
KF Entreprenør AS	0	0	0	9 960 249
Prosjektkostnader	0	66 406	123 124	123 124
Oslo Kommune	7 920	7 920	13 940	76 750
SUM REHABILITERING	1 411 397	3 115 816	10 078 318	21 611 435

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	424
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	424

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-15 901 869
Egenkapital fra IN tidligere	800 445
Egenkapital fra IN 2020	177 688
Reduksjon EK fra IN	-379 995
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-15 303 731

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. OBOS02

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2019	-2 256	369		
Nedbetalt tidligere	46	845		
Nedbetalt i år	100	143		
			-2 109	381

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. OBOS03

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 694	621		
Nedbetalt tidligere	21	455		
Nedbetalt i år	69	249		
			-1 603	917

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. OBOS05

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-6 000	000		
Nedbetalt tidligere	43	607		
Nedbetalt i år	145	576		
			-5 810	817

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. OBOS06

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2019	-5 000	000		
Nedbetalt tidligere		0		
Nedbetalt i år		0		
			-5 000	000

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. OBOS08 (byggelån)

Rentesatsen pr 31.12.20 var 1,78 %, Løpetiden er 2 år

Opprinnelig 2020	-26 200	000		
Nedbetalt tidligere		0		
Nedbetalt i år		0		



-26 200 000

IN.lån OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. OBOS04

Renter 31.12: 1,95 %, løpetid 21 år

Opprinnelig, 2014

-20 380 272

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

6 829 987

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

707 559

Nedbetalt tidligere, IN

800 445

Nedbetalt i år, IN

177 688

-11 864 593

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-52 588 708**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Lån OBOS08, er avdragsfritt, med løpetid på 2 år. Lånet planlegges innfridd, i sin helhet, gjennom salg av nye boligenheter, som er under bygging. Det skal ikke øke felleskostnadene etter avdragsfri periode.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er
30/08-2022		
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2022	
49		200
13		200
74, 75, 76, 77		200
78		200
39, 41, 43, 45, 47		200
32, 34, 36, 38		200
2, 4, 6, 8, 10, 15		200
17, 19, 22, 24, 26, 30		200
20		200
57, 59, 61, 63, 65		200
56		200
1, 3, 5, 9		250



20

Jbs B/L

58, 60, 62, 64	250
42, 44, 46, 48	250
31, 35, 37, 40	250
11, 12, 14, 16, 18, 21	250
23, 25, 27, 28, 29	250
7	250
50, 52, 54, 66, 67, 68	300
69, 70, 71, 72, 73	300
33	300
51, 53, 55	300
79	400

NOTE: 19

Opprinnelig	-2467	600
Saldo 1.1	-1483	884
Nedbetalt tidligere	21	600
Øket 1998	-21	700
SUM BORETTSINNSKUDD	-3951	584

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-273
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-273

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1	935
Midlertidig deposita	-9	000
Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-7	214
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18	149

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3951	584
Pantelån	52588	708
Beregnete IN-forpliktelser	598	138
TOTALT	57138	430

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3792	310
TOTALT	3792	310



NOTE: 23

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 3,52 % av Sameiet Gamle Oslo Servicesentral.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Gamle Oslo Servicesentral, som utgjør kr

Oslo Servicesentral, som utgjør kr. 72 576

Selskapets andel i Sameiet Gamle Oslo Servicesentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg.

fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i er inntatt i resultatregnskapet under postene vaktmestertjenester, og renhold ved firmaer. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for

fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har nettsadresse: www.jbsborettslag.no.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Gamle Oslo Servicesentral ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles gjennom GOS. Tlf 23 30 11 50.

Vaskeri

Fellesvaskerier ligger i Jens Bjelkes gt. 43 C og Sørligata 10 B og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Betalingssystemet blir administrert av vaktmester GOS i Heimdalsgata 36. De fyller på chipkortene. Ta med minimum kr 200,- kontanter for å fylle på kortet. Kr 10,-/5,- for vask/tørk.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81006605. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31. mars og 30 september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Byggestart "bakgårdsprosjektet"	Nytt bygg oppført / leiligheter solgt
2015	Alle ytterdører skiftet ut	
2012 - 2013	Utbedring piper	
2005	Nye bad inkl. soilrør	
2005	Oppussing av oppganger	
2003 - 2005	Historikk	<p>2003: Bygget fire leiligheter (nr 74,75,76 og 77).</p> <p>2004: Leilighet nr 13 delt i to (nr 3 og 78)</p> <p>2005: Bygget 1 leilighet (nr 79)</p> <p>01.07.03: 5% økning i husleien (kat. 106) Omfatter ikke de fire nye leilighetene (74-77)</p> <p>01.07.05: Husleien økes med 5 %. Gjelder ikke leil 74,75,76 og 77</p> <p>01.11.05: Leilighet nr 74, 75, 76 og 77 har fått økt sine felleskostnader med kr 750,-. Dette reflekterer den økte fellesgjelden baderomsrehab utgjør (som de andre leilighetene har innbakt i sin husleie pr i dag).</p> <p>Styret har gitt saksbehandler OEF fullmakt til å godkjenne nye andelseiere fra 030604. Dette ihht styremøte 040504.</p> <p>Dette er ikke praktisert den senere tid. Styregodkjennelser er sendt på vanlig måte uten at styret har reagert på det. Notert 140307/aa</p>
2002	Skiftet vinduer i trappeoppgangene	
2001	balkonger.dører og vinduer	Balkonger,dører og vinduer pusset og malt



Sak 5

Endring av vedtekter - individuelt ansvar for utvendig vedlikehold av vinduer og dører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag til endring av vedtekter, kapittel 5-1: Andelseiernes vedlikeholdsplikt og 5-2: Borettslagets vedlikeholdsplikt. Forslaget innebærer at ansvar for utvendig vedlikehold av vinduer og dører flyttes fra borettslaget til den enkelte andelshaver. Dette foreslås fordi vinduene i de ulike leilighetene har forskjellig tilstand og dermed ulikt behov for vedlikehold. Når vedlikehold gjøres i borettslagets regi må borettslaget ta opp lån/fellesgjeld for å vedlikeholde alle vinduene samtidig. Hvis ansvaret overføres til den enkelte beboer kan vinduer repareres ved faktisk behov og man får ikke økning av fellesgjeld grunnet vedlikehold av vinduer som det ikke er behov for. Beboerne må da selv betale for utvendig vedlikehold av egne vinduer. Styret har blitt informert om at andre borettslag har gjort tilsvarende. Siden dette er en vedtektsendring krever forslaget 2/3 flertall. Se vedlegg for forslag til ny vedtektstekst.

Styrets innstilling

Vedtekter, kapittel 5-1 og 5-2 endres så ansvar for utvendig vedlikehold av egne vinduer overføres fra borettslaget til den enkelte beboer.

Forslag til vedtak

Vedtekter, kapittel 5-1 og 5-2 endres så ansvar for utvendig vedlikehold av egne vinduer overføres fra borettslaget til den enkelte beboer.

Vedlegg

1. 5272 Forslag til endring av vedtekter.pdf



Original vedtekststekst:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.



(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



Forslag til ny vedtekststekst:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig og utvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.



(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ingebjørg Nybø

Tone Due

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1

år Jan Ove Andersen



Sak 7

HomeNet - internett over felleskostnadene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Etter at vi signerte avtale med HomeNet, lagde vi en avstemning over hvorvidt internett skulle bekostes individuelt eller over felleskostnadene. Et overveldende flertall (85%) stemte for internett over felleskostnadene. For å kunne spesifisere internett på fakturaen for felleskostnader, må vi ha et vedtak fra generalforsamlingen på at internett skal dekkes over felleskostnadene med lik fordeling eller lik kostnad per leilighet.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar at kostnader for internett fordeles likt med samme kostnad for hver boenhet. Felleskostnaden blir kr. 219 per måned per boenhet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at kostnader for internett fordeles likt med samme kostnad for hver boenhet. Felleskostnaden blir kr. 219 per måned per boenhet.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Tref fe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Tref fe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Ef fektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs
plass 0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved
salg av boligen.