



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 101 818  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JØNSRUDLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		403 200	403 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>403 200</b>	<b>403 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		15 414	15 974
Annen driftskostnad		309 315	319 531
<b>Sum kostnader</b>		<b>324 729</b>	<b>335 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>78 471</b>	<b>67 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		437	823
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>437</b>	<b>823</b>
Annen finanskostnad		3 441	4 403
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 441</b>	<b>4 403</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 004</b>	<b>-3 580</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>75 467</b>	<b>64 115</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>75 467</b>	<b>64 115</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>75 467</b>	<b>64 115</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>75 467</b>	<b>64 115</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		75 467	64 115
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>75 467</b>	<b>64 115</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 468 297	5 468 297
Sum varige driftsmidler		5 468 297	5 468 297
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 468 297	5 468 297
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 685	41 112
Sum fordringer		21 685	41 112
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		227 540	190 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 540	190 035
Sum omløpsmidler		249 226	231 147
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 717 523</b>	<b>5 699 444</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		700	700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 934 883	2 859 415
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 934 883</b>	<b>2 859 415</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 935 583</b>	<b>2 860 115</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 722	131 485
Øvrig langsiktig gjeld		2 650 000	2 650 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 761 722</b>	<b>2 781 485</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 761 722</b>	<b>2 781 485</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13	23
Leverandørgjeld		2 130	38 404
Annen kortsiktig gjeld		18 075	19 416
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 218</b>	<b>57 843</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 781 940</b>	<b>2 839 328</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 717 523</b>	<b>5 699 444</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440794

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 101 818  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JØNSRUDLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 951 101 818  
JØNSRUDLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		403 200	403 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>403 200</b>	<b>403 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		15 414	15 974
Annen driftskostnad		309 315	319 531
<b>Sum kostnader</b>		<b>324 729</b>	<b>335 505</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>78 471</b>	<b>67 695</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		437	823
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>437</b>	<b>823</b>
Annen finanskostnad		3 441	4 403
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 441</b>	<b>4 403</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 004</b>	<b>-3 580</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>75 467</b>	<b>64 115</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>75 467</b>	<b>64 115</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>75 467</b>	<b>64 115</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		75 467	64 115
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>75 467</b>	<b>64 115</b>



Organisasjonsnr: 951 101 818  
JØNSRUDLØKKA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		5 468 297	5 468 297
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 468 297	5 468 297
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 685	41 112
Sum fordringer		21 685	41 112
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		227 540	190 035
Sum omløpsmidler		227 540	190 035
Sum omløpsmidler		249 226	231 147
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 717 523</b>	<b>5 699 444</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		700	700
Sum innskutt egenkapital		700	700
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 934 883	2 859 415



Sum opptjent egenkapital	2 934 883	2 859 415
Sum egenkapital	2 935 583	2 860 115
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	111 722	131 485
Øvrig langsiktig gjeld	2 650 000	2 650 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 761 722	2 781 485
Sum langsiktig gjeld	2 761 722	2 781 485
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13	23
Leverandørgjeld	2 130	38 404
Annen kortsiktig gjeld	18 075	19 416
Sum kortsiktig gjeld	20 218	57 843
Sum gjeld	2 781 940	2 839 328
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 717 523</b>	<b>5 699 444</b>



Organisasjonsnr: 951 101 818  
JØNSRUDLØKKA BORETTSLAG

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:**

0.00

**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

Jønsrudløkka Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Jønsrudløkka Borettslag. Avstemningen åpner 4. mai kl. 14:00 og lukker 7. mai kl. 14:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4767>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Omdanning av borettslaget til sameie
6. Endring av husordensreglenes punkt om gressklipping
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Jønsrudløkka Borettslag**

Elin Barmoen

Amund Bergsodden

Heidi Johannessen



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**

Elin Barmoen og Heidi Johannessen er valgt.



Sak 3

**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. 4767 vibbo.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Elin Barmoen	Valgt i 2019 for 2 år
Styremedlem	Amund Bergsodden	Valgt i 2019 for 2 år
Styremedlem	Heidi Johannessen	Valgt i 2020 for 2 år
Varamedlem	Jose Aracena	Valgt i 2020 for 1 år
Varamedlem	Oddbjørn Engeli	Valgt i 2020 for 1 år
Varamedlem	Grete Kide	Valgt i 2020 for 1 år

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Elin Barmoen

Varadelegert

Heidi Johannessen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Jønsrudløkka Borettslag

Borettslaget består av 7 andelsleiligheter.

Jønsrudløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951101818, og ligger i HAMAR kommune.

Gårds- og bruksnummer :

1 1857

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.

Jønsrudløkka Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## **STYRETS ARBEID I PERIODEN**

Det har i 2020 vært avholdt 3 formelle styremøter og behandlet 4 saker. Styret har dog hatt jevnlig kontakt gjennom hele året. I tillegg ble det avholdt medlemsmøte sommeren 2020.

### **Vedlikehold**

Støyskjermen ble besluttet skiftet og oppdraget ble tildelt Altitre AS. Arbeidet starter etter påske 2021.

Gjerde mot Kornsilovegen 77 ble grundig vasket, skrapet og malt sommeren.

Hovedkran i alle hus unntatt 9c ble skiftet etter at 5a hadde vannlekkasje pga defekt hovedkran.

### **Uteområdet**

Vårens dugnad på fellesareal ble gjennomført tidlig i mai på litt utradisjonelt vis pga korona. Hageavfallet ble kjørt bort i tilhenger og stor varebil.

Gressklipping ble gjennomført på dugnad etter en oppsatt plan slik det har vært i alle år.

Som forberedelse til utskifting av støyskjermen mot Kornsilovegen ble det gjort et solid stykke arbeid for å fjerne villvind som hadde vokst voldsomt over, rundt og inni støyskjermen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 403.200,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 324.729,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 75.467,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 229.008,- 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.

### **Kommunale avgifter i HAMAR kommune**

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på ca. 18 %.

### **Lån**

Jønsrudløkka Borettslag har lån i DNB.

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

### **Forretningsførerhonorar**

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### **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 en økning av felleskostnadene med kr 200,- pr. mnd. fra 1. januar 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jønsrudløkka Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Jønsrudløkka Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note 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 budsjetttall 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Jønsrudløkka Borettslag



---

### *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 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 avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

---

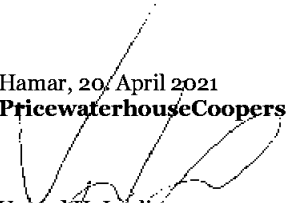
### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *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.

Hamar, 20. April 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor

(2)



## JØNSRUDLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 951 101 818, KUNDENR. 4767

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>173 303</b>	<b>128 154</b>	<b>173 303</b>	<b>229 008</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		75 467	64 115	37 420	-195 801
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-19 763	-18 966	-8 000	-14 162
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>55 704</b>	<b>45 149</b>	<b>29 420</b>	<b>-209 963</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>229 008</b>	<b>173 304</b>	<b>202 723</b>	<b>19 045</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		249 226	231 147		
Kortsiktig gjeld		-20 218	-57 843		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>229 008</b>	<b>173 304</b>		



**JØNSRUDLØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 101 818, KUNDENR. 4767**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	403 200	403 200	403 000	420 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>403 200</b>	<b>403 200</b>	<b>403 000</b>	<b>420 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 414	-1 974	-2 000	-2 000
Styrehonorar	4	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	5	-4 400	-3 900	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-29 305	-28 505	-29 400	-30 200
Konsulenthonorar	6	-2 520	0	-3 000	-3 000
Kontingenter		-1 400	-1 400	-1 400	-1 400
Drift og vedlikehold	7	-36 790	-34 825	-50 000	-270 001
Forsikringer		-27 622	-22 956	-24 800	-32 700
Kommunale avgifter	8	-158 454	-162 696	-155 000	-167 000
Energi/fyring		-2 624	-2 712	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 289	-34 789	-36 000	-40 300
Andre driftskostnader	9	-7 910	-27 747	-35 600	-35 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-324 729</b>	<b>-335 505</b>	<b>-360 200</b>	<b>-606 201</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>78 471</b>	<b>67 695</b>	<b>42 800</b>	<b>-186 201</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	437	823	0	0
Finanskostnader	11	-3 441	-4 403	-5 380	-9 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 004</b>	<b>-3 580</b>	<b>-5 380</b>	<b>-9 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>75 467</b>	<b>64 115</b>	<b>37 420</b>	<b>-195 801</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		75 467	64 115		



**JØNSRUDLØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 101 818, KUNDENR. 4767**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	5 208 297	5 208 297
Tomt		260 000	260 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 468 297</b>	<b>5 468 297</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		9 957	36 319
Andre kortsiktige fordringer	13	11 728	4 793
Driftskonto OBOS-banken		146 355	109 238
Sparekonto OBOS-banken		81 185	80 796
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>249 226</b>	<b>231 147</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 717 523</b>	<b>5 699 444</b>



11

Jønsrudløkka Borettslag

**EGENKAPITAL OG GJELD**

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 7 * 100		700	700
Opptjent egenkapital		2 934 883	2 859 415
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 935 583</b>	<b>2 860 115</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	111 722	131 485
Borettsinnskudd	15	2 650 000	2 650 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 761 722</b>	<b>2 781 485</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		2 130	38 404
Påløpte renter		13	23
Annen kortsiktig gjeld	16	18 075	19 416
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>20 218</b>	<b>57 843</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

Pantstillelse	17	3 428 000	3 428 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 17.03.2021  
Styret i Jønsrudløkka Borettslag

Elin Barmoen /s/

Amund Bergsodden /s/

Heidi Johannessen /s/

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	403 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>403 200</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 974
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	560
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 414</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 14 000,-

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 400,-

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 520</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 675
Drift/vedlikehold VVS	-10 787
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 328
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-36 790</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-73 116
Vann- og avløpsavgift	-57 122
Feieavgift	-2 340
Renovasjonsavgift	-25 876
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-158 454</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-3 756
Andre kontorkostnader	-540
Porto	-227
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-1 321
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-7 910</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	48
Renter av sparekonto i OBOS-banken	389
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>437</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-3 441
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 441</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	5 208 297
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 208 297</b>

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.1/bnr.1857

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vann andelseierne er skyldig etter avregning for 2020	11 728
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 728</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-400 000
Nedbetalt tidligere	268 515
Nedbetalt i år	19 763
	-111 722
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-111 722</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-2 650 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 650 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-228
Vann andelseierne har til gode etter avregning for 2020	-17 847
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-18 075</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 650 000
Pantelån	111 722
<b>TOTALT</b>	<b>2 761 722</b>

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

Bygninger	5 208 297
Tomt	260 000
<b>TOTALT</b>	<b>5 468 297</b>



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 14.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 14.000,-

Sak 5

## **Omdanning av borettslaget til sameie**

**Forslag fremmet av:** Liv Eiklid

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Jeg viser til Kartverkets og kommunens omtale av prosessen, se vedlegg.

Disse finnes også på:

<https://kartverket.no/eiendom/borettslag/fra-burettslag-til-sjolveigarbustad>

<https://www.hamar.kommune.no/category3338.html?q=Seksjonering>

Hovedbegrunnelsen for forslaget er at vi ved seksjonering blir eiere av hvert vårt hus, samtidig som fellesareal og felles tjenester er regulert i «Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)»

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) - Lovdata

Enkelte konsekvenser ved eventuell seksjonering:

- Den enkelte har full råderett for sitt hus og området rundt.
- Kommunale avgifter må betales av den enkelte, men felleskostnadene vil gå tilsvarende ned.
- Da vi har lite fellesareal, antas det at styret i sameiet vil ha en mye enklere oppgave. Det vil stort sett være vedlikehold og eventuelle påkostninger knyttet til fellesarealet, herunder veggen. Avtale med Telenor, TV-anlegg/bredbånd, antas å være som i dag i sameiet.
- Vi trenger sannsynligvis ikke å ha forretningsfører og sparer kostnader til dette og til revisor, (ca. 35 000 per år).
- Fellesgjeld per i dag må innfris, ca. 16 000 per hus.
- Kostnader knyttet til oppløsningen har jeg beregnet til i underkant av kr 18 000 per seksjon. Da vi får 8 seksjoner (1 felles), må kostnadene til fellesseksjonen deles på 7. Det skulle innebære at totalkostnadene per hus blir ca. 20 000. (Den største kostnaden er oppmåling av utearealet. Dersom arealet per seksjon er fra 251 – 2000 m<sup>2</sup>, er kostnaden per enhet kr 14 000, - se vedlegg. De øvrige kostnadene er tinglysningsgebyr, kr 585, dokumentavgift kr 1 000, seksjoneringsgebyr ca. gjennomsnitt per hus kr 1160).
- Ved salg av huset, eierseksjonen, vil dokumentavgift på 2,5 % påløpe. Dette slipper vi i borettslaget. Prisen vi oppnår i sameie sammenlignet med borettslag, er vanskelig å forutsi, men det er ikke påvist at sparing av dokumentavgift har hatt noe å si på prisen på hus i borettslag.

### **Styrets innstilling**

Oppløsning av borettslaget har en rekke formelle krav som er beskrevet i Lov om burettslag, kapittel 11. De viktigst av disse er:



Vedtaket om oppløsning må foretas på to etterfølgende generalforsamlinger hvorav ett må være det ordinære. Her må det oppnås 2/3 flertall for oppløsningen.

Alle rettighetshavere og långivere må sikres

Det må opprettes et avviklingsstyre

I all kommunikasjon utad må det fremgå at borettslaget er ”under avvikling”

Det må sendes melding til Brønnøysundregistret

Alle kreditorer må varsles

Gjennomføring av dette på riktig måte krever en del kunnskap og kompetanse innen regnskap, organisasjon og juss. Det anbefales at det benyttes faglig kompetanse til dette, for eksempel ved å engasjere en advokat med spesialkompetanse på eiendom.

Styrets innstilling er at denne saken utsettes da det ikke har vært nok tid til å utrede saken skikkelig. Dersom andelseierne er interessert i en slik utredning bør det opprettes en arbeidsgruppe som tar ansvar for dette.

Denne gruppen bør også utgjøre avviklingsstyre dersom det ved neste generalforsamling stemmes for oppløsning av borettslaget.

Hvis det ikke er interesse blant andelseierne for å utrede denne saken ytterligere planlegger vi ikke for gjenopptakelse på neste års generalforsamling.

#### **Forslag til vedtak**

Borettslaget omdannes til sameie ved å seksjonere eiendommen og avvikle borettslaget. Bestemmelsene i borettsloven, kapittel 11 følges.



Sak 6

### **Endring av husordensreglens punkt om gressklipping**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens bestemmer:

Gressklipping skal ikke foretas på søndager.

Gressklipping skal heller ikke foretas etter kl. 19.00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager.

#### **Forslag til vedtak**

Husordensreglens punkt om gressklipping endres til:

Gressklipping skal ikke foretas på søndager.

Gressklipping skal heller ikke foretas etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 18:00 på lørdager.



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Elin Barmoen**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Amund Bergsodden**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Grete Kide**

**Jose Aracena**

**Oddbjørn Engeli**



Sak 8

**Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Elin Barmoen**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Heidi Johannessen**



## 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
- Treffe 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
- Treffe 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**

- Effektiv 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: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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