



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 986 386  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

### 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, 06.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 754 541	1 687 290
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 754 541</b>	<b>1 687 290</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		60 080	59 165
Annen driftskostnad		1 145 339	1 895 520
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 205 419</b>	<b>1 954 685</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>549 122</b>	<b>-267 395</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 421	5 043
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 421</b>	<b>5 043</b>
Annen finanskostnad		2 883	4 491
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 883</b>	<b>4 491</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 462</b>	<b>552</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>547 660</b>	<b>-266 843</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>547 660</b>	<b>-266 843</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>547 660</b>	<b>-266 843</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>547 660</b>	<b>-266 843</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 660	-266 843
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>547 660</b>	<b>-266 843</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		29 133 000	29 133 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		511 830	511 830
Sum varige driftsmidler		29 644 830	29 644 830
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 644 830	29 644 830
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 129	143 365
Sum fordringer		15 129	143 365
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		941 865	492 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		941 865	492 321
Sum omløpsmidler		956 994	635 686
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 601 824</b>	<b>30 280 516</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 720 059	21 172 399
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 720 059</b>	<b>21 172 399</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 723 659</b>	<b>21 175 999</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		94 806	196 944
Øvrig langsiktig gjeld		8 756 182	8 756 182
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 850 988</b>	<b>8 953 126</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 850 988</b>	<b>8 953 126</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 669	8 756
Leverandørgjeld		14 435	142 628
Annen kortsiktig gjeld		4 072	7
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 176</b>	<b>151 391</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 878 164</b>	<b>9 104 517</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 601 824</b>	<b>30 280 516</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421151

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 958 986 386  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Srija Nagendrarasa  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

**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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 958 986 386  
JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 754 541	1 687 290
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 754 541</b>	<b>1 687 290</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		60 080	59 165
Annen driftskostnad		1 145 339	1 895 520
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 205 419</b>	<b>1 954 685</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>549 122</b>	<b>-267 395</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 421	5 043
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 421</b>	<b>5 043</b>
Annen finanskostnad		2 883	4 491
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 883</b>	<b>4 491</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 462</b>	<b>552</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>547 660</b>	<b>-266 843</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>547 660</b>	<b>-266 843</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>547 660</b>	<b>-266 843</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>547 660</b>	<b>-266 843</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 660	-266 843
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>547 660</b>	<b>-266 843</b>



Organisasjonsnr: 958 986 386  
JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 133 000	29 133 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		511 830	511 830
Sum varige driftsmidler		29 644 830	29 644 830
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 644 830	29 644 830
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 129	143 365
Sum fordringer		15 129	143 365
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		941 865	492 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		941 865	492 321
Sum omløpsmidler		956 994	635 686
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 601 824</b>	<b>30 280 516</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	21 720 059	21 172 399
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>21 720 059</b>	<b>21 172 399</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>21 723 659</b>	<b>21 175 999</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 806	196 944
Øvrig langsiktig gjeld	8 756 182	8 756 182
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 850 988</b>	<b>8 953 126</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 850 988</b>	<b>8 953 126</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 669	8 756
Leverandørgjeld	14 435	142 628
Annen kortsiktig gjeld	4 072	7
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>27 176</b>	<b>151 391</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 878 164</b>	<b>9 104 517</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>30 601 824</b>	<b>30 280 516</b>



Organisasjonsnr: 958 986 386  
JOMFRUBRÅTEN 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



## Til andelseierne i Jomfrubråten Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å velge det styret som skal forvalte Jomfrubråten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



## Stemmeseddel

Du stemmer ved å krysse av for /mot

For	x	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 2. Valg av protokollvitner:

Valg av to protokollvitner til å signere protokollen.

Som protokollvitner er foreslått Ursula Sieger og Leif Alver

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

a) Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

b) Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 5. Fastsettelse av honorarer til huskomitèen

Godtgjørelse for huskomitèen for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 15.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 6. Fastsettelse av honorarer til grøntkomitèen

Godtgjørelse for grøntkomitèen for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 15.000

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 7. Forslag fra andelseier om installering av ventilasjonsanlegg/varmepumpe

Forslaget krever 2/3 flertall

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 8. Motforslag fra styret vedrørende installasjon av varmepumper

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 9. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Liv Unni Martinsen	
Varamedlem 1 år	Vivi-Ann Sandersen	
Varamedlem 1 år	Leif Alver	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert 1 år	Ole Iversen	
Varadelegert 1 år	Jan Are Følling	

**Valg av valgkomite**

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite 1 år	Gry Heiberg	
Valgkomite 1 år	Pål Nesse	

**Valg av huskomité**

Verv	Navn på kandidat	For
Huskomité 1 år	Vivi-Ann Sandersen	
Huskomité 1 år	Ann Døli	

**Valg av grøntkomité**

Verv	Navn på kandidat	For
Grøntkomité	Gunn Avlesen	
Grøntkomité	Leif Alver	

Skjemaet leveres i styrets postkasse innen 25. mai kl. 17.00 slik at din deltagelse blir registrert.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Jomfrubråten Borettslag  
avholdes tirsdag 25. mai 2021 kl. 19.00 i Midtgården.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

Godkjenning av møteinnkallingen

**2. VALG AV PROTOKOLLVITNER**

Som protokollvitner foreslås Ursula Sieger og Leif Alver

**3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

a) Årsrapport og regnskap for 2020

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSETIL STYRET**

Godtgjørelse til styret ser foreslått satt til kr 50 000

**5. GODTGJØRELSE TIL HUSKOMITÈEN**

Godtgjørelse til huskomitèen er foreslått satt til kr 15 000

**6. GODTGJØRELSE TIL GRØNTKOMITÈEN**

Godtgjørelse til grøntkomitèen er foreslått satt til kr 15 000

**INNKOMNE FORSLAG**

7. Forslag fra andelseier Gry Heiberg om ventilasjonsanlegg

Forslaget krever 2/3 flertall

8. Forslag fra styret vedrørende installasjon av varmepumper

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**9. VALG AV TILLITSVALGTE**

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

Valg av huskomité for 1 år

Valg av grøntkomité for 1 år

Oslo, 26.04.2021

Styret i Jomfrubråten Borettslag

Ole Iversen /s/ Jan Are Følling /s/ Liv Unni Martinsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no  
Kontakt OBOS for å få tilsendt protokollen



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ole Iversen	Jomfrubråtveien 32 A
Nestleder	Jan Are Følling	Jomfrubråtveien 32 A
Styremedlem	Liv Unni Martinsen	Jomfrubråtveien 32 A
Varamedlem	Leif Alver	Jomfrubråtveien 32 A
Varamedlem	Vivi-Ann Sandersen	Jomfrubråtveien 32 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Ole Iversen Jomfrubråtveien 32 A

Varadelegert  
Jan Are Følling Jomfrubråtveien 32 A

#### Valgkomitéen

Astri Aasen Jomfrubråtveien 32 A  
Pål Nesse Jomfrubråtveien 30

#### Huskomitéen

Vivi-Ann Sandersen  
Ann Døli

#### Grøntkomitéen

Leiv Alver  
Torill Jansen  
Ingunn Kvisterøy

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Jomfrubråten Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Jomfrubråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958986386, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Jomfrubråtveien 30, 32 A-B

Gårds- og bruksnummer:

152 326

Første innflytting skjedde i 1991. Tomten, kjøpt i 1991 er på 7 396 m<sup>2</sup>.



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.

Jomfrubråten 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.

### **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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 754 541.

Det er ingen vesentlig avvik i forhold til budsjett

Andre inntekter består av inntekter fra vaskeri, samt refusjon for en skadesak.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 205 419.

Dette er kr 517 581 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold. Kostnaden beløper seg til kr 317 215, mot budsjettet kr 810 000.

Avviket skyldes utsettelse av planlagte arbeider, slamming av piper, og tilrettelegging for lading av el-biler.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 547 660 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 ikke innbetalt på IN-ordningen

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 929 818 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## 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 862 000 til vedlikehold som omfatter:

Kr 172 000 til generelt vedlikehold i borettslaget

Kr 500 000 til skifte av endevegg i nr 32 b og maling av endevegg i nr 32 a

Kr 150 000 til tilrettelegging for lading av el-biler

Kr 30 000 til generelt vedlikehold av heis

Kr 10 000 til generelt vedlikehold i vaskeri

**Kr 862 000**

### 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 budsjettert med for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 814. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jomfrubråten Borettslag.

### Lån

Jomfrubråten Borettslag har lån i Husbanken.

Et lån med en flytende rentesats på 0.8%

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 79 755 ink. mva.

Fra 01.01.2021 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 81 745 ink. mva

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.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jomfrubråten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Jomfrubråten Borettslags 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 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.

---

#### *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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Jomfrubråten Borettslag



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.

Oslo, 29. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 958 986 386, KUNDENR. 272

### 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>484 295</b>	<b>851 165</b>	<b>484 295</b>	<b>929 817</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		547 660	-266 843	32 000	-15 000
Økning annen langsiktig gjeld		0	99 931	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-102 138	-100 027	-102 000	-104 000
Red. annen langs. gjeld		0	-99 931	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>445 522</b>	<b>-366 870</b>	<b>-70 000</b>	<b>-119 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>929 818</b>	<b>484 295</b>	<b>414 295</b>	<b>810 817</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		956 994	635 686		
Kortsiktig gjeld		-27 176	-151 391		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>929 818</b>	<b>484 295</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		105 021	104 518	104 712	104 904
Innkrevde felleskostnader	2	1 643 120	1 578 322	1 643 288	1 669 096
Andre inntekter	3	6 400	4 450	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 754 541</b>	<b>1 687 290</b>	<b>1 753 000</b>	<b>1 779 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 080	-9 165	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 530	-4 000	-4 000
Andre honorarer		-30 000	-15 000	-15 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-79 755	-77 730	-80 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-39 013	-8 566	-10 000	-10 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-317 215	-1 142 250	-810 000	-862 000
Forsikringer		-116 215	-106 035	-116 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-208 308	-191 937	-208 000	-210 000
Energi/fyring		-30 745	-40 853	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 196	-98 217	-101 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-214 442	-203 202	-243 000	-240 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 205 419</b>	<b>-1 954 685</b>	<b>-1 723 000</b>	<b>-1 794 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>549 122</b>	<b>-267 395</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>549 122</b>	<b>-267 395</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 421	5 043	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-2 883	-4 491	-3 000	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 462</b>	<b>552</b>	<b>2 000</b>	<b>4 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>547 660</b>	<b>-266 843</b>	<b>32 000</b>	<b>-15 000</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-266 843		
Til annen egenkapital		547 660	0		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	26 496 580	26 496 580
Tomt		2 636 420	2 636 420
Andre varige driftsmidler	14	511 830	511 830
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 644 830</b>	<b>29 644 830</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		14 201	121 724
Andre kortsiktige fordringer	15	928	21 641
Driftskonto OBOS-banken		465 765	317 462
Driftskonto OBOS-banken II		5 171	5 171
Sparekonto OBOS-banken		470 929	169 689
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>956 994</b>	<b>635 686</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 601 824</b>	<b>30 280 516</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	16	21 720 059	21 172 399
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>21 723 659</b>	<b>21 175 999</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	94 806	196 944
Borettsinnskudd	18	8 329 090	8 329 090
Annen langsiktig gjeld	19	427 092	427 092
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 850 988</b>	<b>8 953 126</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		14 435	142 628
Påløpte renter		69	329
Påløpte avdrag		8 600	8 427
Annen kortsiktig gjeld	20	4 072	7
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>27 176</b>	<b>151 391</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 601 824</b>	<b>30 280 516</b>
Pantstillelse	21	14 049 090	14 049 090
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2021

Styret i Jomfrubråten Borettslag

Ole Iversen /s/ Liv Unni Martinsen /s/ Jan Are Følling /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.

**INNETEKTER**

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 KONTO**

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 andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne 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	1 607 480
Trappevask	22 200
Carport	9 840
Strøm elbil	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	104 931
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	90
Overført til kapitalkostnader	-105 021
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 643 120</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger (vaskeri)	4 250
Refusjon skadesak	2 150
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 400</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 080</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 638
Utne Prosjekt AS	-37 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 013</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-130 108
Drift/vedlikehold VVS	-3 300
Drift/vedlikehold elektro	-16 533
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 862
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 387
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 441
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 192
Kostnader dugnader	-2 392
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-317 215</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-149 592
Feieavgift	-5 165
Renovasjonsavgift	-53 551
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-208 308</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 688
Verktøy og redskaper	-598
Lyspærer og sikringer	-3 460
Vaktmestertjenester	-82 529
Renhold ved firmaer	-25 054
Snørydding	-94 822
Kontor- og datarekvisita	-2 057
Trykksaker	-1 247
Porto	-541
Bank- og kortgebyr	-2 446
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-214 442</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	181
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 240
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 421</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 883
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 883</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 1991	26 496 580
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>26 496 580</b>

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.152/bnr.326

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Oppvaskmaskin		
Kostpris	22 281	
Avskrevet tidligere	-22 280	1
Carporter		
Tilgang 2013	511 829	
		511 829
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>511 830</b>

Carporter avskrives ikke.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	83
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5
Avsatt automatpenger (vaskeri) for 4 kvartal	840
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>928</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 708 190
Egenkapital fra IN tidligere	1 103 732
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-1 091 863
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>21 720 059</b>

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1991	-9 920 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 619 324	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	102 138	
Nedbetalt tidligere, IN	1 103 732	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-94 806
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-94 806</b>

**NOTE: 18**

Opprinnelig 1991	-8 611 400
Korrigert innskudd	282 310
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-8 329 090</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-427 092
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-427 092</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 072
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 072</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 329 090
Pantelån	94 806
Påløpte avdrag	8 600
Beregnete IN-forpliktelse	11 869
<b>TOTALT</b>	<b>8 444 365</b>

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

Bygninger	26 496 580
Tomt	2 636 420
<b>TOTALT</b>	<b>29 133 000</b>

### Innkommne forslag til generalforsamlingen

#### 7.Forslag fra andelseier om installering av ventilasjonsanlegg/varmepumpe.

Jeg ønsker å få behandlet sak om innstallering av ventilasjonsanlegg i Jomfrubråten borettslag da jeg og flere andelseiere med meg er interessert i å gjøre det.

Det er i denne sammenheng allerede presedens for behandling og godkjenning av enkeltsaker i borettslaget .

Det er viktig at borettslaget har en helhetlig behandling av slike saker og at andelseiere behandles likt.

#### Forslag:

Styret gis mandat til å gi andelseiere tillatelse til installasjon av ventilasjonsanlegg bl.a. luft til luft varmepumper. Det forutsetter at Styret lager en rammebeskrivelse med krav til installasjon: som kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå samt andre spesifikasjoner som kan være viktig. Det bør også signeres en avtale mellom beboer og borettslag for å avklare ansvarsforholdet. I den avtalen kan det listes opp hva beboer og borettslag forplikter seg til ved montering/demontering av varmepumpe.

#### Vedtak:

Styret gis mandat til å godkjenne installasjon av diverse ventilasjon etter retningslinjer satt opp av Styret og en signert avtale mellom andelseier og Styret. Vedtaket legges til i Vedtektene for Jomfrubråtens Borettslag .

#### Bakgrunn:

Varmepumper er varmeeffektive og økonomiske og gir en meget behagelig varme. De kan også reverseres slik at de gir kjøling om sommeren.

Huseierne og Novap som er Norsk Varmepumpeforening uttaler at luftvarmepumper i borettslag er en fordelaktig og energieffektiv løsning .

Jeg har mye informasjon om dette og svarer gjerne på spørsmål .

Mvh

Gry Heiberg

leilighet 2013

#### Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget og viser til styrets forslag 8.

Forslaget krever 2/3 flertall

#### 8.Forslag fra styret vedrørende installasjon av varmepumper

Styret ber generalforsamlingen om mandat til å utrede fordeler og ulemper vedrørende installasjon av varmepumper.



**9. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Styreleder er ikke på valg

**Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Liv Unni Martinsen Jomfrubråtveien 32 A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jan Are Følling

**Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Vivi-Ann Sandersen Jomfrubråtveien 32 A

Leif Alver Jomfrubråtveien 32 A

**Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ole Iversen Jomfrubråtveien 32 A

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Jan Are Følling Jomfrubråtveien 32 A

**Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Gry Heiberg Jomfrubråtveien 32 A

Pål Nesse Jomfrubråtveien 30

**Som huskomité for 1 år foreslås:**

Vivi-Ann Sandersen Jomfrubråtveien 32 A

Ann Døli Jomfrubråtveien 30

**Som grøntkomité for 1 år foreslås:**

Leif Alver Jomfrubråtveien 32 A

Gunn Avlesen Jomfrubråtveien 30 B

I valgkomiteen for Jomfrubråten Borettslag

22.02.2021

Astri Aasen

Pål Nesse



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

I 2020 har styret avholdt 3 styremøter. I tillegg kommer befaring i forbindelse med vedlikeholdsarbeid, tilbudsforespørsler, og utarbeidelse av vedlikeholdsplan

De tradisjonelle arrangementene til Huskomitéen har dessverre blitt avlyst grunnet smittesituasjonen. Norsk Brannvern som utfører den årlige internkontrollen av brannsikkerheten i vårt borettslag, gjennomførte en forenklet kontroll.

Grunnet smittesituasjonen har også gjesteleilighet og selskapslokaler vært stengt for bruk mesteparten av året.

Grøntkomitéen har gjort en meget god jobb med vedlikehold og ettersyn av grøntområdene i året som har gått.

I 2020 er det blitt utført normale vedlikeholdsarbeider. Det har blitt utarbeidet en vedlikeholdsplan som legges til grunn for vedlikeholdet i årene som kommer.

Følgende arbeid er utført:

- Skifte og etterisolere gavlvegg i 32A
- Male/beise utskiftede bord og stolper
- Utbedre nedløp fra takrenner

Planlagte arbeider 2021

- Skifte og male råtten endevegg i 32b
- Skifte råtne bord
- Etablere ladeanlegg for el-bil

Styret har også arbeidet med følgende saker:

- Skadedyrbekjempelse.
- Norsk Brannvern – serviceavtale om brannsikkerhet

Borettslaget har avtaler med følgende leverandører:

Coor Service management – vaktmestertjenester og snømåking  
Viken Fiber – levering av TV- signaler, internett og ip-telefoni  
OTIS AS – vedlikehold av heisen i Midtgården  
HandiCare AS – service av heisen i nr 32 A  
KONE – alarm for heisen i nr 32 A

Det er viktig at alle forespørsler i forbindelse med disse avtaler går gjennom styret.

### Styret

Styrets e-post [jomfrubraten@styrerommet.no](mailto:jomfrubraten@styrerommet.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**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**

Jomfrubråten Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor som kan kontaktes på telefon 23 17 85 00.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

**Parkering**

20 leiligheter er tilknyttet plass i felles carport, og en fast Handicapparkeringsplass. For øvrig er det opparbeidet 15 parkeringsplasser. Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede plasser. Avskiltede biler kan ikke oppbevares på området

**Nøkler/skilt**

Nøkler til fellesdører (kjeller og vaskeri) må den enkelte få filt opp selv. Vedlikehold av låser og nøkler til inngangsdøren til den enkeltes leilighet, er beboers eget ansvar.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6594444. 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](mailto: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 **30.5 og 30.11** på borettslagets felleislån. 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.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Jomfrubråten Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Skiftet og etterisolert gavlvegg i nr 32 A
2019	Malt dører og vinduer i nr 32 A
2018	Maling og utbedring av carporter. Maling av Midtgården. Skifte av råtne bord i nr 32 A og B.



- 2017 Maling av fasade Jomfrubråtveien 32 a og 32b.  
Rensing/utskifting av kjøkkenvifter.
- 2016 Nye verandatak og renner på 32 B og leilighet 2008.  
Innkassing av to radonsug.  
To nye balkongdører i Midtgården.  
Beising av balkongene i 32 A.
- 2015 Byttet utvendig panel og stolper under svalgang.  
Panel Byttet på sydveggen av nr 32 A.  
Råteskadede stopler under svalgang.
- 2014 Utbedring av inngangsparti og veranda. Råteskadede stolper i inngangspartiet er skiftet ut og Råteskadede bord på verandaene er skiftet i 32 B. Pipene i 32 A er blitt impregnert og beslagene er fuget.  
Frostskadede taknedløp er reparert. Betongvegg mellom leilighetene 2008 og 2009 er etterisolert på toppen.
- 2013 Maling av syd og vestvegg på Midtgården.  
Rens av kum. Kummene for taknedløp inn mot tunet for 32 A ble rensset på nytt i forbindelse med montering av varmekabler.  
Avfukting av kjeller etter kraftig regnvær på forsommeren.  
Ny heis/plattform. Motala MC 2000, ble i løpet av sommeren montert i nr. 32 A.
- 2012 Maling/beising av overbygningene på verandaene i 32 B. Renset kummer for taknedløp, etter vasking av takene.  
Startet prosjektering i forbindelse med nye carporter
- 2011 Reparasjon av heisen i Midtgården (skifting av dørlister og ekstra smøring), men reimdriften må skiftes i 2012. Maling/beising av de gjenstående vegger på 32 A og B ble avsluttet, men grunnet den fuktige sommeren fikk vi ikke malt overbygningene av verandaene på 32 B. Dette vil bli fullført i 2012. Carportene er vasket og beiset. Kummene for taknedløp inn mot tunet fra alle heisene er rensset i løpet av høsten.
- 2009-2010 Slutført rehabilitering balkonger mot vest. Installert ekstra lys i trappoppgangen i 32 A. Bordkledningen på vestveggen i nr 30 er skiftet og malt. Montert inspeksjonsluke på nordveggen i nr 32 A. Bekkeinntakskum er rensset. Justert platting/balkong 1.etg i nr 32 B.  
2 stk pipehatter i nr 30 er skiftet.
- 2008 Alle balkonger mot vest er rehabilitert. Rehabilitering av tak og takkonstruksjon. Rehabilitering av tak og takkonstruksjon i 32 A etter fjerning av bærevegg. Tv-anlegget ble bygd om til å ta imot Riks-tv.  
Justert platting/balkong i 1. etg.
- 2007 Vedlikeholdsplan utarbeidet  
Vedlikeholdsplan for perioden 2007 til 2011 er utarbeidet. I gjennomgangen av den totale bygningsmassen er det avdekket betydelige behov for vedlikehold, bl.a. på tak i 32 B og balkonger i 32 A. Startet rehabilitering av balkonger, forventet avsluttet i 2009.  
Maling av Jomfrubråtveien 30.  
Maling av balkonger/vinduer i Jomfrubråtveien 32 A.  
Startet rehabilitering av balkonger, forventet avsluttet i 2008 - Jomfrubråtveien 32 A.
- 2005 Carporten og Jomfrubråtveien 32 B ble malt.