



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 191 640  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET JOHS BRUNSGT 13  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Espen Kjelsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 14.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		657 338	663 064
<b>Sum inntekter</b>		<b>657 338</b>	<b>663 064</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		639 131	406 793
<b>Sum kostnader</b>		<b>684 771</b>	<b>452 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 433</b>	<b>210 631</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 124	2 023
Annen finansinntekt		14 465	15 319
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 588</b>	<b>17 342</b>
Annen rentekostnad		8 257	11 813
Annen finanskostnad		210	780
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 467</b>	<b>12 593</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 121</b>	<b>4 749</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-20 312</b>	<b>215 380</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-20 312</b>	<b>215 380</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-20 312</b>	<b>215 380</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-20 312</b>	<b>215 380</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 452	23 952
Andre fordringer		24 870	19 109
Sum fordringer		44 322	43 061
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		497 078	441 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		497 078	441 813
Sum omløpsmidler		541 400	484 874
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>541 400</b>	<b>484 874</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		212 436	232 748
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>212 436</b>	<b>232 748</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>212 436</b>	<b>232 748</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		203 044	226 926
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>203 044</b>	<b>226 926</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		109 143	1 387
Annen kortsiktig gjeld		16 778	23 813
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 920</b>	<b>25 200</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>328 964</b>	<b>252 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>541 400</b>	<b>484 874</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 818464

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 994 191 640  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET JOHS BRUNSGT 13  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Espen Kjelsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 994 191 640  
SAMEIET JOHS BRUNSGT 13

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		657 338	663 064
<b>Sum inntekter</b>		<b>657 338</b>	<b>663 064</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		639 131	406 793
<b>Sum kostnader</b>		<b>684 771</b>	<b>452 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 433</b>	<b>210 631</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 124	2 023
Annen finansinntekt		14 465	15 319
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 588</b>	<b>17 342</b>
Annen rentekostnad		8 257	11 813
Annen finanskostnad		210	780
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 467</b>	<b>12 593</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 121</b>	<b>4 749</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-20 312</b>	<b>215 380</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-20 312</b>	<b>215 380</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-20 312</b>	<b>215 380</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-20 312</b>	<b>215 380</b>



Organisasjonsnr: 994 191 640  
SAMEIET JOHS BRUNSGT 13

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 452	23 952
Andre fordringer		24 870	19 109
Sum fordringer		44 322	43 061
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		497 078	441 813
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		497 078	441 813
Sum omløpsmidler		541 400	484 874
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>541 400</b>	<b>484 874</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		212 436	232 748
Sum opptjent egenkapital		212 436	232 748



<b>Sum egenkapital</b>	<b>212 436</b>	<b>232 748</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	203 044	226 926
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>203 044</b>	<b>226 926</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	109 143	1 387
Annen kortsiktig gjeld	16 778	23 813
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>125 920</b>	<b>25 200</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>328 964</b>	<b>252 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>541 400</b>	<b>484 874</b>



Organisasjonsnr: 994 191 640  
SAMEIET JOHS BRUNSGT 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum \_\_\_\_\_ Beløp

Balanseført verdi 31.12.      Varige driftsmidler    Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap      Årets      Fjorårets





# Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



**Sameiet Johs Brunsgate 13**

Årsregnskap/Årsberetning



## Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til  
forretningsfører: SEBRA Forvaltning  
Benytt e-post: [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.  
Benytt kontaktskjema på [www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring](http://www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring)

## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Johannes Brunsgate 13 avholdes onsdag 15. juni 2022 kl. 17:00 i bakgården eller hos styreleder om været ikke tillater det.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2021**

Styret foreslår årsberetning tas til etterretning

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

Styrehonorar, styret foreslår et styrehonorar på kr 40 000 eks. arbeidsgiveravgift for styreperioden 2021/2022.

**5. INNKOMNE SAKER**

Seksjonseiere Fra leilighet 402 Nataliia og Tor Fredrik Thobru ønsker å melde inn sak til behandling på årsmøte 2022.

Sak: Utskifting av vinduer

Flest av vinduer i sameie er fra 1982-1987. Vanlig levetid på sånn type vinduer er 20-30 år. Det betyr at vinduer i sameie har gått over vanlig levetid og må skiftes. Utskifting av vinduer faller under ansvar av sameie i følge loven. Det finnes flere muligheter til finansiering av dette. Eiere av 402 sendte informasjon til styret om forskjellige midler tilgjengelig fra Oslo kommune. Våre leiligheter har energinivå G (laveste energinivå i skala fra A (energieffektiv) til G (lav energieffektiv)) Derfor kunne vi søke klimamidler - utskifting av vinduer er standard tiltak som delvis finansieres av Oslo kommune i flere sameier og borettslag. Strømregning er tett koblet mot lav energieffektivitet med tanke på varmen som går ut fra bygget gjennom gamle vinduer.

**Forslag til vedtak:**

Sameie beslutter å skifte vinduer i sameie i 2022-2023

Sameie beslutter at styret henter informasjon om utskifting av vinduer til neste sameie

Møte (ordinær eller ekstraordinær): antall vinduer, tilbud fra leverandører, finansiering forslag for deling av kost i sameie, søker hjelpemidler fra Oslo Kommune.

Sameie beslutter at det ønskes ekstraordinær sameie møte relatert til utskifting av vinduer i 2022



**6. SAKER FRA STYRET**

**A)** Sameiets tak har vært et problem over lengere tid, og styret har ved flere anledninger fått taket inspisert og utbedret som midlertidige løsninger. Leverandørene har antatt at dette skulle holde vannet unna i noen år, men det viser seg at det fortsatt er lekkasjer i taket.

Dette er derfor helt nødvendig vedlikehold som må prioriteres så snart som mulig. Styret har innhentet 2 seriøse tilbud som de vil vurdere. Andre leverandører har vært useriøse i sine tilbud. Kostnaden vil ligge opp imot 2 millioner for en fullstendig rehabilitering av taket. Styret ber derfor årsmøtet om tillatelse til å prioritere dette arbeidet snarest og at dette finansieres ved en refinansiering av eksisterende lån.

**Styret ber årsmøte vedta følgende:**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å bestille og velge leverandør for rehabilitering av taket i sameiet.

**B)** Refinansiering av lån for rehabilitering av tak.

I forbindelse med rehabiliteringen vil det være mest naturlig å refinansiere lånet. Styret tenker en refinansiering opp til 2 millioner. Om det skulle være midler igjen etter endt rehabilitering vil dette innbetales lånet. Økte rentekostnader vil måtte dekkes inn ved en økning i felleskostnadene. Lånet vil refinansieres i Boligbanken med en nedbetalingstid på 20 år. Lånet vil være et annuitetslån. Boligbanken tilbyr sameier den beste rente og null omkostninger.

**Styret ber årsmøtet vedta følgende:**

Årsmøtet samtykker til at styret kan refinansiere lånet for nødvendig vedlikehold av taket og at økte renter og avdrag dekkes av en økning i felleskostnadene.

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

Ingen i styret er på valg i år.

**Oslo, 10.05.22**

**Styret i Sameiet Johs Brunsgate 13**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.  
Det er kun én stemme per seksjon

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmakts blankett.

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse ved signering på oppmøteskjema.**



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøte 2022 i Sameiet Johs Brunsgate 13, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)



## ÅRSBERETNING FOR 2021

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 28.06.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Vera Gulbrandsen	2021 (2år)
Styremedlem:	Ingrid Herse	2021 (2år)
Styremedlem:	Wilhelm Jonsson	2021 (2år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 17 seksjoner. Hvorav 16 seksjoner er boligseksjoner og 1 seksjon er næringsseksjon.

Sameiets eiendom har Gårdsnr. 217 og Bruksnr. 203 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994 191 640.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

#### Sameiets lån:

Sameiet har lån i DnB Lån 1212.70.83523.

Annuitetslån med gjestående løpetid på 9 år.

Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet hadde en vaktmesteravtale med Oslo Bygårdsdrift AS frem til juli 2018. Denne ble avsluttet da de ikke leverte det de skulle i henhold til avtalen. Sameiet har ikke inngått noen ny avtale med en ny leverandør.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

#### **TV og Bredbånd:**

Sameiet har avtale med HomeNet AS.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til HomeNet på telefon: 07900 eller på [www.homenet.no](http://www.homenet.no)

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 79683641

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2021 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 14 351.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



## **STYRETS ARBEID**

Styrets arbeid 2021/2022 Johannes Brus gate 13

- Har vært i dialog med flere vedrørende utskifting av tak. Har fått inn ett skriftlig anbud og venter på flere.
- Vi har vært i dialog med flere vedrørende evt. Asfaltering av bakgård. Har fått inn et skriftlig anbud og venter på befaringer og flere anbud.
- Vi har hatt et firma inne som har beskåret trærne i bakgården.
- Vi har hatt et firma inne som har skiftet varmekablene i takrennene.
- Jeg har malt resten av nederste delen av bygningen samt fjernet tagging.
- Ellers tar vi vare på gården etter best mulig evne og jobber også for at vi skal ha et trygt, godt og ryddig naboskap og miljø i den vakre gården vår.

Mvh Vera Gulbrandsen  
Styreleder  
Johannes Bruns gate 13.

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene var totalt kr 657 338.  
Dette er på linje med budsjett.

Kostnadene var totalt kr 684 771.  
Dette er noe høyere enn budsjettet.

Resultatet av driften året 2021 viser et negativt årsresultat på kr 20 312, og et negativt resultat etter avdrag lån på kr 44 194.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.



## **BUDSJETT 2022**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på endrede innbetalinger av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 238 605 og et negativt resultat etter avdrag lån på kr 263 255.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2020.

### **Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune:**

Renovasjonsavgiften blir uendret fra 2021.  
Vann- og avløpsavgiften økes med 4,5 % i 2022.  
Feieavgiften og tilsynsgebyret blir uendret fra 2021.

### **Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Regnskap og beretning signeres digitalt av styret.

Oslo, 15.03.2022

Styret i Sameiets Johs Brunsgate 13

Vera Gulbrandsen /s/  
Styreleder

Wilhelm Jonsson /s/  
Styremedlem

Ingrid Herse /s/  
Styremedlem



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Johs Brunsgt 13**

**2021**



## Sameiet Johs Brunsgt 13

### Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		551 112	551 068	551 112
Vedlikeholdsfond		21 972	43 944	43 944
Avdrag og renter på lån		16 746	0	0
Andre inntekter		250	0	1 000
Kabel-TV, bredbånd		67 008	67 008	67 008
Diverse inntekter		250	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>657 338</b>	<b>662 020</b>	<b>663 064</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	3	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	4	242 259	244 000	222 630
Vedlikeholdskostnader		203 080	40 000	0
Honorarer	5	51 269	51 500	57 613
Forsikringer	6	124 217	118 000	110 218
Andre kostnader	7	18 306	24 500	16 333
<b>Sum kostnader</b>		<b>684 771</b>	<b>523 640</b>	<b>452 433</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 433</b>	<b>138 380</b>	<b>210 631</b>
Finansinntekter	8	15 588	0	17 342
Finanskostnader	9	8 467	11 257	12 593
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>7 121</b>	<b>-11 257</b>	<b>4 749</b>
<b>Resultat</b>		<b>-20 312</b>	<b>127 123</b>	<b>215 380</b>
Avdrag		23 882	23 377	22 693
Resultat etter avdrag		-44 194	103 746	192 687



## Sameiet Johs Brunsgt 13

### Balanse

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		19 452	23 953
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		24 870	19 109
Bank	10	497 078	441 813
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>541 400</b>	<b>484 874</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>541 400</b>	<b>484 874</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		212 436	232 748
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>212 436</b>	<b>232 748</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
	12		
Lån		203 044	226 926
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>203 044</b>	<b>226 926</b>
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		109 143	1 387
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 255	21 575
Påløpte renter		668	698
Annen kortsiktig gjeld		1 855	1 540
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 920</b>	<b>25 200</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>541 400</b>	<b>484 874</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		541 400	484 874
Kortsiktig gjeld		125 920	25 200
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>415 480</b>	<b>459 674</b>

Oslo, 15.03.2022  
Styret for Sameiet Johs Brunsgt 13

Vera Gulbrandsen /s/  
Styreleder

Ingrid Herse /s/  
Styremedlem

Wilhelm Jonsson /s/  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Note 2 Inntekter

Felleskostnader	551 112
Vedlikehold	21 972
Avdrag og renter på lån	16 746
Andre inntekter	250
Kabel TV og bredbånd	67 008
<b>Sum inntekter</b>	<b>657 088</b>

### Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	5 640
Lønn til ansatte	40 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>45 640</b>

### Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	1 700
Offentlige avgifter	114 306
Renhold & matteservice	47 169
Strøm/nettleie	11 728
Tv, bredbånd	67 356
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>242 259</b>

**Note 5 Honorarer**

Andre honorar	750
Forretningsførsel	46 144
Revisjonshonorar	4 375
<b>Sum honorarer</b>	<b>51 269</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

**Note 6 Forsikring**

Forsikringskadeoppgjør	10 000
Forsikringspremie	114 217
<b>Sum forsikring</b>	<b>124 217</b>

**Note 7 Andre kostnader**

Bankgebyr	3 837
Datakostnader	4 826
Diverse kostnader	4 730
Porto/kopi/arkiv	4 906
Øreavrunding	6
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>18 306</b>

**Note 8 Finansinntekter**

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	14 351
Annen renteinntekt	1 124
Renteinntekt, bank	114
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>15 588</b>

**Note 9 Finanskostnader**

Omkostninger lån	210
Rentekostnader lån	8 257
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>8 467</b>

**Note 10 Bankinnskudd**

Driftskonto HB/DNB	497 078
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>497 078</b>

**Note 11 Egenkapital**

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	232 748	-20 312	212 436
<b>Sum egenkapital</b>	<b>232 748</b>	<b>-20 312</b>	<b>212 436</b>

**Note 12 Langsiktig gjeld**

Lån 1212.70.83523 i DNB  
Annuitetslån med løpetid på 10 år.  
Lånesaldo pr. 31.12.21: 203 044  
Effektiv rente pr. 31.12.21: 4,55 %  
Avdrag i 2021: 23 882  
Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 69 669.



## Sameiet Johs Brunsgt 13

### Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	551 068	551 112	551 068	551 112
Vedlikeholdsfond	43 944	21 972	43 944	43 944
Avdrag og renter på lån	33 490	16 746	0	0
Andre inntekter	1 600 000	250	0	1 000
Kabel-TV, bredbånd	67 008	67 008	67 008	67 008
Diverse inntekter	0	250	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>2 295 510</b>	<b>657 338</b>	<b>662 020</b>	<b>663 064</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	45 640	45 640	45 640	45 640
Driftskostnader	260 300	242 259	244 000	222 630
Vedlikeholdskostnader	2 005 000	203 080	40 000	0
Honorarer	53 000	51 269	51 500	57 613
Forsikringer	132 875	124 217	118 000	110 218
Andre kostnader	27 000	18 306	24 500	16 333
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 523 815</b>	<b>684 771</b>	<b>523 640</b>	<b>452 433</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-228 305</b>	<b>-27 433</b>	<b>138 380</b>	<b>210 631</b>
Finansinntekter	0	15 588	0	17 342
Finanskostnader	10 300	8 467	11 257	12 593
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>-10 300</b>	<b>7 121</b>	<b>-11 257</b>	<b>4 749</b>
<b>Resultat</b>	<b>-238 605</b>	<b>-20 312</b>	<b>127 123</b>	<b>215 380</b>
Avdrag	24 650	23 882	23 377	22 693
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>-263 255</b>	<b>-44 194</b>	<b>103 746</b>	<b>192 687</b>



## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styre, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



### SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1  
0661 Oslo  
Telefon: 23 89 10 20  
post@sebraforvaltning.no  
www.sebraforvaltning.no



Til årsmøtet i Sameiet Johs Brunsgate 13

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Johs Brunsgate 13s årsregnskap som viser et underskudd på kr 20 312. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Lillestrøm, 26. juli 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

26.07.2022 13.18.17

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.