



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 798 151
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS
Forretningsadresse: 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 411 568	1 498 829
Sum inntekter		1 411 568	1 498 829
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		887 741	816 300
Sum kostnader		953 801	884 760
Driftsresultat		457 767	614 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 931	3 253
Sum finansinntekter		1 931	3 253
Annen finanskostnad		95 624	118 229
Sum finanskostnader		95 624	118 229
Netto finans		-93 693	-114 976
Ordinært resultat før skattekostnad		364 075	499 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		364 075	499 093
Årsresultat		364 075	499 093
Totalresultat		364 075	499 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		364 075	499 093
Sum overføringer og disponeringer		364 075	499 093



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		515 565	515 565
Sum varige driftsmidler		515 565	515 565
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		515 565	515 565
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 966	82 100
Sum fordringer		6 966	82 100
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		468 051	478 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 051	478 745
Sum omløpsmidler		475 017	560 845
SUM EIENDELER		990 582	1 076 410

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 600 415	2 964 490
Sum opptjent egenkapital		-2 600 415	-2 964 490
Sum egenkapital		-2 488 415	-2 852 490
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 930 400	3 285 600
Øvrig langsiktig gjeld		495 450	495 450
Sum annen langsiktig gjeld		3 425 850	3 781 050
Sum langsiktig gjeld		3 425 850	3 781 050
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		432	675
Leverandørgjeld		14 656	129 470
Annen kortsiktig gjeld		38 059	17 705
Sum kortsiktig gjeld		53 147	147 850
Sum gjeld		3 478 997	3 928 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		990 582	1 076 410



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672770

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 798 151
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS
Forretningsadresse: 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 933 798 151
JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 411 568	1 498 829
Sum inntekter		1 411 568	1 498 829
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		887 741	816 300
Sum kostnader		953 801	884 760
Driftsresultat		457 767	614 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 931	3 253
Sum finansinntekter		1 931	3 253
Annen finanskostnad		95 624	118 229
Sum finanskostnader		95 624	118 229
Netto finans		-93 693	-114 976
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		364 075	499 093
Årsresultat		364 075	499 093
Totalresultat		364 075	499 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		364 075	499 093
Sum overføringer og disponeringer		364 075	499 093



Organisasjonsnr: 933 798 151
JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		515 565	515 565
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		515 565	515 565
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 966	82 100
Sum fordringer		6 966	82 100
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 051	478 745
Sum omløpsmidler		475 017	560 845
SUM EIENDELER		990 582	1 076 410
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 600 415	2 964 490
Sum opptjent egenkapital	-2 600 415	-2 964 490
Sum egenkapital	-2 488 415	-2 852 490
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 930 400	3 285 600
Øvrig langsiktig gjeld	495 450	495 450
Sum annen langsiktig gjeld	3 425 850	3 781 050
Sum langsiktig gjeld	3 425 850	3 781 050
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	432	675
Leverandørgjeld	14 656	129 470
Annen kortsiktig gjeld	38 059	17 705
Sum kortsiktig gjeld	53 147	147 850
Sum gjeld	3 478 997	3 928 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	990 582	1 076 410



Organisasjonsnr: 933 798 151
JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Johannes Brunsgt.12 d/e AS vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 02.06.21.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 05.06.21.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Johannes Brunsgt.12 d/e AS blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 02.06.21 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 05.06.21 kl. 09.00.

Selskapsnummer: 6080 **Selskapsnavn** Johannes Brunsgt.12 d/e AS

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitne:

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

May Bjørg Olsen velges som protokollvitne

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

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

Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for kommende periode fra mai 2021 til mai 2022 foreslås satt til totalt kr 90 000. (kr 50 000 til styreleder og totalt kr 40 000 til de øvrige styremedlemmene).

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



Saker til behandling:

Søknad om generalforsamlingens tillatelse til å søke Plan og Bygningsetaten om lov til bygging av utgang fra 1. etasjes leilighet med trapp og veranda ut mot bakgård, tilsvarende de øvrige terrassene på baksiden. Eier av leilighet gjør dette for egen regning.

Saksfremstilling:

Tidligere er det bygget utgang med veranda og trapp til 3 av de 4 leilighetene i 1. etasje ut mot bakgården.

Med denne søknaden så viser ny aksjeeier i den 4 leiligheten ønske om å få utbygd utgang fra 1. etasje med tilhørende veranda og trapp ut mot bakgård.

Jeg ønsker å erstatte vindu med dør, veranda og en trapp som vil gi direkte tilgang fra leiligheten til Bakgården slik som de 3 andre naboene har per dags dato.

De eksisterende utgangene til bakgården vil beholdes slik de er i dag.

Tidligere har Plan og Bygningsetaten vært positive til en slik ombygging da dette er ut mot bakgård og ikke vil medføre store endringer av fasaden. De krever dog en godkjenning fra Generalforsamling for å kunne behandle dispensasjon fra søknadsplikt eller en byggesøknad.

Et eventuelt prosjekt må utføres vår/sommer/ tidlig høst da vi ikke kan kutte hull i ytterveggene på vinteren. Ny aksjeeier i 1. etasje ber dermed årets Generalforsamling om mulighet til nå å søke Plan og Bygningsetaten, Byantikvaren og eventuelle andre statlige/kommunale organer.

Hvis nevnte tillatelse gis av Plan og Bygningsetaten (og eventuelle andre berørte organer), vil det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling hvor det vil stemmes over et eventuelt vedtak om sameiets tillatelse til ombygging. I forkant vil tegninger og annen relevant dokumentasjon presenteres og diskuteres før det stemmes over om sameiet vil gi sin tillatelse til utbyggingen.

Viktig informasjon vedrørende prosjektet:

- Alle kostnader knyttet til en eventuell ombygging vil betales av aktuell leilighet.
- Vedlikehold av en eventuell trapp ser vi for oss bekostes av eieren av relevant leilighet.
- Det er viktig å understreke at dette ikke er noen form for seksjonering; bakgården er fortsatt felleseie og skal brukes av alle som ønsker det. Dette vil være sentralt i en eventuell ombygningsprosess, og dagens felles utgangsdører vil beholdes.
- Alt av utstyr plassert i bakgården (sittegrupper eller lignende) er felleseie og kan brukes av alle interesserte.
- Dagens ordensregler gjelder etter en eventuell ombygning. Det skal derfor ikke være slik at naboer skal plages av bråk i bakgården. Det vil være noe lyd i en eventuell ombygningsperiode, men dette vil foregå i arbeidstid.

Jeg håper og tror at en ombygging vil være til glede for hele blokka. Dette tror jeg at vil både øke trivsel, og medføre at bakgården vil bli vedlikeholdt og mer brukt.



Et likt forslag har som nevnt vært godkjent av styret for noen år siden og utbygginger ble utført.

Ved spørsmål ta gjerne kontakt med Tom André Mahle på, tomandremahle@gmail.com eller 41 65 17 00. Jeg tar også gjerne imot eventuelle innspill naboene har.

På forhånd takk fra ny aksjeeier i første etasje.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak til behandling på generalforsamlingen er:

Generalforsamlingen gir sitt samtykke til at andelshaveren i den aktuelle leiligheten i 1. etasje kan søke Plan og Bygningsetaten samt andre relevante statlige/kommunale organer om å bygge om eksisterende vindu til verandadør, veranda, samt tilhørende trapp fra bakken til verandadøren.

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

Vedtektsendring

Saksfremstilling:

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i

borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Bestemmelsene i borettslagsloven kapittel 5 gjelder også for boligaksjeselskaper, jfr § 1-4 og kapittel 5. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt boligaksjeselskap uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

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

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

Det skal velges 1 styremedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Kristian Schüffner	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	May Bjørg Olsen	2020-2022
Styremedlem	Isola Helene Lønningdal	2020-2022
Styremedlem	Kristian Thune	2020-2022
Varamedlem	Kristian Schüffner	2020-2022

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

Generelle opplysninger om Johannes Brunsgt.12 d/e AS

Aksjeselskapet består av 32 leiligheter knyttet til aksjer.

Johannes Brunsgt.12 d/e AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933798151, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Johannes Bruns Gate 12 D og E

Gårds- og bruksnummer: 217/202

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Johannes Brunsgt.12 d/e AS 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. Aksjeselskapets revisor er PWC.



Styrets arbeid

- **Brannvarslingsanlegg**

Befaring og innhenting av 4 ulike tilbud på nytt brannvarslingsanlegg. Vurdering av tilbud, oppfølging, inngåelse av avtale med mer rundt installering av nytt brannvarslingsanlegg. Nytt anlegg installeres i Påske-uken/uken etter Påske.

- **Vibbo**

Oppsett og oppdatering av informasjon i portalen Vibbo samt introduksjon av denne til beboerne.

- **Vaskerom**

Innhenting av tilbud på nytt betalingssystem i vaskerom, installering og utsendelse av informasjon om dette samt innkjøp og innstallering av ny vaskemaskin.

- **Gjerde mot Johannes Bruns gate 70**

Kontakt og dialog med styret i Johannes Bruns gate 70 vedr nytt gjerde mellom eiendommene og andel av dette.

- **Generelt vedlikehold**

Rydding av søppelkasser, skifte av batterier brannvarslingsanlegg, oppfølging vedr problemer med heiser, organisering av dugnad og annet generelt vedlikehold.

- **Kommunikasjon med beboere, eiendomsmeglere, Obos og andre**

Oppfølging av klager og annet fra beboere. Kommunikasjon med eiendomsmeglere i forbindelse med kjøp og salg av leiligheter og annet. Oppdatert informasjon om brannsikkerhet til beboere. Diverse kommunikasjon med Obos i forbindelse med ulike saker, dokumenter o.a.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 411 568 i samsvar med budsjett

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 953 801.

Dette er kr 111 359 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader for drift/ vedlikehold, energi og snørydding enn det det var tatt høyde for i budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 364 075 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til, se note 16 (kr 355 200 i 2020).

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 421 870. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 5 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Johannes Brunsgt.12 d/e AS.

Lån

Johannes Brunsgt.12 d/e AS har lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Johannes Brunsgate 12 D/E AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Johannes Brunsgate 12 D/E AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 selskapets 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 selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Johannes Brunsgate 12 D/E AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 med revisjonen 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 405 368	1 495 182	1 405 000	1 595 000
Andre inntekter	3	6 200	3 647	3 500	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 411 568	1 498 829	1 408 500	1 615 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 460	-12 690
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-4 594	-4 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-77 858	-75 663	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-7 626	-8 290	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-212 973	-131 014	-282 000	-351 000
Forsikringer		-68 687	-62 755	-69 000	-72 000
Kommunale avgifter	9	-186 662	-171 481	-184 000	-190 000
Energi/fyring		-80 001	-102 877	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 656	-118 656	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-130 685	-141 439	-157 700	-156 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-953 801	-884 760	-1 065 160	-1 184 390
DRIFTSRESULTAT		457 767	614 069	343 340	430 610
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 931	3 253	0	0
Finanskostnader	12	-95 624	-118 229	-111 000	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-93 693	-114 976	-111 000	-75 000
ÅRSRESULTAT		364 075	499 093	232 340	355 610
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		364 075	499 093		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	515 565	515 565
SUM ANLEGGSMIDLER		515 565	515 565
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 966	3 525
Forskuddsbetalte kostnader		0	78 575
Driftskonto OBOS-banken		214 379	226 289
Sparekonto OBOS-banken		253 672	252 456
SUM OMLØPSMIDLER		475 017	560 845
SUM EIENDELER		990 582	1 076 410
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	112 000	112 000
Udekket tap	15	-2 600 415	-2 964 490
SUM EGENKAPITAL		-2 488 415	-2 852 490
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 930 400	3 285 600
Annen langsiktig gjeld	17	495 450	495 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 425 850	3 781 050
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 461	17 705
Leverandørgjeld		14 656	129 470
Påløpte renter		432	675
Annen kortsiktig gjeld	18	9 598	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 147	147 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		990 582	1 076 410
Pantstillelse	19	6 000 000	6 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.05.2021

Styret i Johannes Brunsgate 12 D/e AS

May Bjørg Olsen/s/

Isola Helene Lønningdal/s/

Kristian Thune/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 286 712
Fiber	118 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 405 368

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeriinntekter	6 200
SUM ANDRE INNETEKTER	6 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 594.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 626
SUM KONSULENTHONORAR	-7 626

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 959
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 272
Drift/vedlikehold heisanlegg	-199 621
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 184
Kostnader dugnader	-937
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-212 973

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 047
Vann- og avløpsavgift	-100 479
Feieavgift	-4 380
Renovasjonsavgift	-78 756
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186 662

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 204
Skadedyrarbeid	-11 292
Driftsmateriell	-1 025
Lyskilder	-3 129
Vaktmestertjenester	-58 601
Renhold ved firmaer	-27 750
Snørydding	-14 843
Trykksaker	-890
Andre kontorkostnader	-185
Porto	-907
Bankgebyr	-2 860



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-130 685**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	91
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 216
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	624
SUM FINANSINNTEKTER	1 931

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-95 511
Andre rentekostnader	-113
SUM FINANSKOSTNADER	-95 624

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 228 985
Avskrevet tidligere år	-713 420
SUM BYGNINGER	515 565

Tomten ble kjøpt i 1939.

Gnr.217/bnr.202

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 112 000 fordelt på 32 aksjer à kr 3 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,7 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018

-3 700 000



Nedbetalt tidligere	414 400
Nedbetalt i år	355 200
	<u>-2 930 400</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-2 930 400</u>

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-495 450
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	<u>-495 450</u>

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-9 598
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	<u>-9 598</u>

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 930 400
TOTALT	<u>2 930 400</u>

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

Bygninger	515 565
TOTALT	<u>515 565</u>



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565882. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Johannes Brunsgt.12 d/e AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nytt brannvarslingsanlegg	
2017 - 2017	Vedlikeholdsarbeid balkonger	
2014 - 2015	Piper og ventilasjon	Selskapet har gjennomført rehabilitering av piper og ventilasjon. Dette finansieres ved bruk av egenkapital og ekstraordinære innbetalinger.
		Innkalling og protokoll fra ekstraordinært møte vil bli lagret så snart vi mottar dette.
2011	Skifte av dører/vedlikehold	Selskapet har fått pålegg fra brannvesenet om å skifte dører som ikke er godkjent etter dagens krav. Styret har planlagt å utføre utbedringen i 2011. Dørene skal finansieres ved ekstraordinære innbetalinger fordelt på 4 kvartaler i 2011 for de leilighetene som ikke har godkjent dør. Det må påregnes lånoptak til finansiering av diverse planlagte vedlikeholdsarbeider, jfr styret januar 2011. Selskapet har utvidet eksisterende lån med kr 600 000,- i juni 2011 til vedlikehold. VS
2008	Oppussing av fasaden foran.	
2007	Oppussing av oppganger og nye postkasser	
2006	Heisrehabilitering.	
2003	Våtromsrehabilitering.	