



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 724 888
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 437 108	1 381 848
Sum inntekter		1 437 108	1 381 848
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 275 090	1 227 999
Sum kostnader		1 343 550	1 296 459
Driftsresultat		93 558	85 389
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 697	682
Sum finansinntekter		1 697	682
Annen finanskostnad		45 250	36 362
Sum finanskostnader		45 250	36 362
Netto finans		-43 553	-35 680
Ordinært resultat før skattekostnad		50 005	49 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 005	49 709
Årsresultat		50 005	49 709
Totalresultat		50 005	49 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 005	49 709
Sum overføringer og disponeringer		50 005	49 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		155 508	125 897
Sum fordringer		155 508	125 897
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		441 220	449 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		441 220	449 215
Sum omløpsmidler		596 729	575 112
SUM EIENDELER		596 729	575 112

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		382 212	432 216
Sum opptjent egenkapital		-382 212	-432 216
Sum egenkapital		-382 212	-432 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		897 652	919 945
Sum annen langsiktig gjeld		897 652	919 945
Sum langsiktig gjeld		897 652	919 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		307	202
Leverandørgjeld		71 919	83 404
Annen kortsiktig gjeld		9 062	3 777
Sum kortsiktig gjeld		81 288	87 383
Sum gjeld		978 940	1 007 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		596 729	575 112



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357357

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 724 888
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 984 724 888
JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 437 108	1 381 848
Sum inntekter		1 437 108	1 381 848
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 275 090	1 227 999
Sum kostnader		1 343 550	1 296 459
Driftsresultat		93 558	85 389
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 697	682
Sum finansinntekter		1 697	682
Annen finanskostnad		45 250	36 362
Sum finanskostnader		45 250	36 362
Netto finans		-43 553	-35 680
Ordinært resultat før skattekostnad		50 005	49 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		50 005	49 709
Årsresultat		50 005	49 709
Totalresultat		50 005	49 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		50 005	49 709
Sum overføringer og disponeringer		50 005	49 709



Organisasjonsnr: 984 724 888
JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		155 508	125 897
Sum fordringer		155 508	125 897
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		441 220	449 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		441 220	449 215
Sum omløpsmidler		596 729	575 112
SUM EIENDELER		596 729	575 112
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		382 212	432 216
Sum opptjent egenkapital		-382 212	-432 216



Sum egenkapital	-382 212	-432 216
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	897 652	919 945
Sum annen langsiktig gjeld	897 652	919 945
Sum langsiktig gjeld	897 652	919 945
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	307	202
Leverandørgjeld	71 919	83 404
Annen kortsiktig gjeld	9 062	3 777
Sum kortsiktig gjeld	81 288	87 383
Sum gjeld	978 940	1 007 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	596 729	575 112



Organisasjonsnr: 984 724 888
JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Johannes Brunsgate 12C Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 27. mars 2023

Selskapsnummer: 5444





Velkommen til årsmøte i Johannes Brunsgate 12C Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 10:00 og lukker 27. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5444>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til behandling
6. Valg

Med vennlig hilsen,

Styret i Johannes Brunsgate 12C Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne måten årsmøte er innkalt på.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende forslag til navn på eiere som forespørres om å signere protokollen er Celine Flo og Bjarte Tungodden.

Forslag til vedtak

Celine Flo og Bjarte Tungodden godkjennes som protokollvitner

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot selskapets egenkapital

Vedlegg

1. 5444 - Årsrapport (regnskap).pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

Sak 5

Forslag til behandling

Forslag fremmet av:

Helena Holthe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at vi skal stemme over å fjerne Kabel-tv fra felleskostnadene. Det er veldig få som benytter seg av kabel-tv generelt, da det meste streames fra internett. Jeg personlig benytter meg aldri av TV, kun apper, og synes det er dumt at dette ligger inne som en kostnad i husleien. Sikker flere som har samme synspunkt! Deretter kan de som ønsker kabel-tv betale direkte til Telia.

Styrets innstilling

Styret vil kunne forberede denne saken i tråd med forslaget og legge den frem til avgjørelse på årsmøtet i 2024.

Forslag til vedtak

Det er ønskelig å fjerne kabel TV fra felleskostnadene når kontrakten med Telia går ut 01.08.25. Styret legger frem en konkret redegjørelse om hva dette vil innebære for den enkelte seksjonseier til årsmøtet i 2024 slik at endelig vedtak kan fattes på møtet.



Sak 6

Valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders M. Kvalsnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Øgaard

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tor Anders Hanssen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Moen Kvalsnes	Johannes Bruns Gate 12 C
Styremedlem	Marianne Øgaard	Johannes Bruns Gate 12 C
Styremedlem	Marianne Voll	Johannes Bruns Gate 12 C
Varamedlem	Tor Anders Hanssen	Johannes Bruns Gate 12 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post johannesbrunsgt12c@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Johannes Brunsgate 12C Sameie

Sameiet består av 29 seksjoner.

Johannes Brunsgate 12C Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984724888, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 201

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

Johannes Brunsgate 12C Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

STYRETS SAMMENSETNING



Etter årsmøtet, som ble digitalt gjennomført 09.03. - 14.03. 2022, har styret bestått av Anders M. Kvalsnes, styreleder 2022, Marianne Øgaard, styremedlem 2021 - 2022, Marianne Voll, styremedlem 2022 - 2023 og Tor Anders Hanssen, varamedlem 2022.

STYRETS ARBEIDSFORM

Styret har i 2022 hatt 9 møter, alle gjennomført som videomøter. Det er utsendt 4 rundskriv til sameiere/beboere via Sameiets hjemmeside Vibbo. Rundskrivene er også lagt ut på Vibbo/Temaer.

I tillegg kommer informasjon ved oppslag i forbindelse med arbeid og reparasjoner i fellesarealene.

Styret har hatt kontakt med seksjonseiere og øvrige beboere både direkte, pr. e-post og via telefon/sms, når det har vært behov for dette. Av større saker nevnes:

UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Sommeren 2022 ble terrassedører og vinduslister i 6. og 7. etasje malt utvendig. Et defekt vindu i 6. etg. er skiftet ut.

LEKKASJE I KJELLEREN

Dette problemet er omtalt i tidligere årsrapporter. Ing. Habberstad AS, som har lang kompetanse i å tette lekkasjer i garasjekjellere, gjennomførte høsten 2022 et pilotprosjekt på et avgrenset område for å tette lekkasjen. Målet var å redusere lekkasjene ved å injisere lekkasjepunktene med to komponents polyuretanskum og polyuretan gel slik at vannet stoppes fra å renne inn i kjelleren og heller ledes mot fjellsiden. Så langt ser resultatet av arbeidet lovende ut. Styret venter med å videreføre prosjektet til vi ser om løsningen virker på sikt.

RADONMÅLING

I tidsrommet 17.01.22 - 17.03.22 ble det foretatt radonmåling i bygget. Ved avsluttet måleperiode ble det ikke funnet årsmiddelverdier over grenseverdien på 200Bq/m³ i noen av leilighetene. I to leiligheter ble det funnet årsmiddelverdier over tiltaksgrensen på 100Bq/m³. I den ene leiligheten i 2.etg. skyldes dette iflg. rådgiveren fra Radonmannen AS at leiligheten hadde stått ubebodd og uten utlufting i lengre perioder. I den andre leiligheten kommer radongassen fra bodområdet ved trappen ned til kjelleren. Etter råd fra Radonmannen AS satte styret 07.06.22 inn en ny avfukter- og avtrekksvifte med 24 timers drift i dette bodområdet. Ny kontrollmåling høsten 2022 hadde noen feilkilder, derfor foretas det en ytterligere måling i januar - mars 2023.

BEPLANTNINGEN I BAKGÅRDEN

På årets dugnad ble det satt ned stauder langs muren i bakgården. Disse vil bli noe supplert kommende vår og vil forhåpentlig lyse opp for de med utsikt til bakgården.

HMS- INTERNKONTROLL

Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Det er også styrets plikt å gjøre eier av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar hver enkelt har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Dette ble også i 2022 gjort via rundskriv før jul. Vi bruker modulen for HMS- oppfølging på styrerommet.no fra OBOS.

Styret har avtale med elektroinstallasjonsfirmaet Ing. Hans Becker AS om 3-årlig kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene i bygget. Styret foretar egenkontroll 4 ganger pr. år i de to mellomliggende årene. Rapportene fra disse kontrollrundene arkiveres på HMS-modulen på styrerommet.no I 2023 foretas ny kontroll av elektriker.



ÅRLIG KONTROLL AV VVS OPPLEGGET I BYGGET

Fra 2021 har Sameiet rammeavtale med Rørleggersentralen AS. Som en del av avtalen får vi en årlig gjennomgang av rør og varmtvannsbeholder i bygget. Rørleggersentralen AS gir 20% rabatt på rørleggertimer og materiell. Dette gjelder også når seksjonseierne bruker firmaet. I tillegg kan inntil tre eiere hvert år få kostnadsfri gjennomgang av vann- og avløpsrør/koblinger som en del av avtalen. I januar 2022 ble alle avløpsrørene i leilighetene og nedløpsrørene i bygget spylt.

BRANNSIKKERHET

Styret har fra 2004 hatt avtale med Siemens AS om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Avtalen ble i 2020 utvidet til også å gjelde kontroll av nødlys og retningslys i fellesarealene. Den årlige kontrollen av disse ble foretatt i andre halvår 2022.

BRANNFØREBYGGENDE TILTAK

Styret engasjerte i 2021 firmaet Firesafe AS for å gå gjennom brannsikringen i kjelleren. Da ble det også satt opp et brannslukkingsapparat ved søppelrommet i garasjen i tillegg til brannslangen som har vært på plass siden bygget ble oppført. I fellesområdene er det lovpålagt med kontroll av brannslukkingsutstyr av firmaer. Firesafe AS er engasjert for å utføre årlig kontroll av begge. I 2022 skjedde dette i desember måned.

SAMEIETS NETTSIDE

Utsendelse av informasjon til eiere og beboere skjer ved at mottaker får en e-post eller sms via Vibbo. Mottaker må da selv logge seg inn for å lese hele informasjonen. Nettsiden fungerer også som oppslagsside og ressursbank for eiere og beboere. Her blir alle rundskriv arkivert og opplysninger som har generell interesse notert. Siden alle eiere kan motta elektronisk informasjon fra OBOS, blir papirer i forbindelse med årsmøtet 2022 også sendt elektronisk. Denne ordningen sparer styret for mye arbeid, og sameiet for utgifter til trykking av årsmelding samt porto.

DUGNAD

Våren 2022 kunne vi igjen ha vårdugnad, denne gang over to dager. Det førte til større oppslutning. Takk til alle som deltok!

KLIPPING AV PLENER I BAKGÅRDEN

Også i 2022 har vi prøvd å klippe gresset i bakgården på dugnad. Styret hadde gjerne sett at flere meldte seg til den oppgaven, og håper at flere beboere kan dele på oppgaven i 2023!

SAMARBEIDET MED NABOENE I JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E

Vi deler, som tidligere, utgiftene for brøyting og sandstrøing.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 100.000,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulenthonorarer til Ingeniør Habberstad og andre generelle kostnadsøkninger.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringer.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 515.441,-



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 569.000,- til større vedlikehold som omfatter skifte av heiswirene og utvendig vask av balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Johannes Brunsgate 12C Sameie.

Lån

Johannes Brunsgate 12C Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6,9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Johannes Brunsgate 12 C Eierseksjonssameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Johannes Brunsgate 12 C Eierseksjonssameiet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.



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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SHOMW-GBCT3-DGDOP-ZAH7U-7IT3H-84ZNO



JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET
ORG.NR. 984 724 888, KUNDENR. 5444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 437 108	1 381 848	1 437 000	1 534 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 437 108	1 381 848	1 437 000	1 534 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 811	-7 951	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-93 915	-91 265	-94 000	-99 000
Konsulenthonorar	6	-65 112	-16 331	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-359 341	-403 545	-346 000	-569 000
Forsikringer		-66 169	-61 832	-65 000	-72 700
Kommunale avgifter	8	-223 132	-215 248	-219 000	-262 072
Energi/fyring		-194 312	-191 128	-140 000	-253 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 637	-120 394	-130 000	-150 100
Andre driftskostnader	9	-133 662	-120 304	-156 500	-153 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 343 550	-1 296 459	-1 241 960	-1 650 832
DRIFTSRESULTAT		93 558	85 389	195 040	-116 832
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 697	682	0	0
Finanskostnader	11	-45 250	-36 362	-35 000	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-43 553	-35 680	-35 000	-90 000
ÅRSRESULTAT		50 005	49 709	160 040	-206 832
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		50 005	49 709		



JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET
ORG.NR. 984 724 888, KUNDENR. 5444

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 430	220
Forskuddsbetalte kostnader		150 078	125 677
Driftskonto OBOS-banken		343 685	352 491
Sparekonto OBOS-banken		97 535	96 725
SUM OMLØPSMIDLER		596 729	575 112
SUM EIENDELER		596 729	575 112
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-382 212	-432 216
SUM EGENKAPITAL		-382 212	-432 216
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	897 652	919 945
SUM LANGSIKTIG GJELD		897 652	919 945
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 062	3 777
Leverandørgjeld		71 919	83 404
Påløpte renter		307	202
SUM KORTSIKTIG GJELD		81 288	87 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		596 729	575 112
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2023

Styret i Johannes Brunsgate 12 C Eierseksjonssameiet

Anders Moen Kvalsnes /s/

Marianne Øgaard /s/

Marianne Voll /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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 401 768
Garasje	35 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 437 108

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 811.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 173
Konsulentonorarer, ing. Habberstad	-63 939
SUM KONSULENTHONORAR	-65 112

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 386
Drift/vedlikehold VVS	-121 434
Drift/vedlikehold elektro	-10 306
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 081
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 727
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 814
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 927
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-8 666
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-359 341

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-111 441
Renovasjonsavgift	-111 691
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-223 132

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 619
Lyspærer og sikringer	-3 412
Vaktmestertjenester	-43 472
Renhold ved firmaer	-56 856
Snørydding	-16 311
Andre fremmede tjenester	-6 439
Andre kontorkostnader	-717
Bank- og kortgebyr	-2 837
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-133 662

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	752
Renter av sparekonto i OBOS-banken	810
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	135



SUM FINANSINNTEKTER	1 697
----------------------------	--------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 250
--------------------------------------	---------

SUM FINANSKOSTNADER	-45 250
----------------------------	----------------

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-957 167
------------------	----------

Nedbetalt tidligere	37 222
---------------------	--------

Nedbetalt i år	22 293
----------------	--------

-897 652

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-897 652
-----------------------------------	-----------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651795. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Fasadearbeider
2014	Utbedring tak



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.23

Selskapsnummer: 5444 **Selskapsnavn:** Johannes Brunsgate 12C Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Godkjent</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Celine Flo og Bjarte Tungodden godkjennes som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot selskapets egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

For

Mot

Sak 5 Forslag til behandling

Det er ønskelig å fjerne kabel TV fra felleskostnadene når kontrakten med Telia går ut 01.08.25. Styret legger frem en konkret redegjørelse om hva dette vil innebære for den enkelte seksjonseier til årsmøtet i 2024 slik at endelig vedtak kan fattes på møtet.

For

Mot

Sak 6 Valg

Styreleder (kun 1 skal velges)

Anders M. Kvalsnes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Marianne Øgaard

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Tor Anders Hanssen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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