



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 18.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 650 126	1 576 184
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 650 126</b>	<b>1 576 184</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 603 896	982 831
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 706 586</b>	<b>1 085 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 460</b>	<b>490 663</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 162	3 244
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 162</b>	<b>3 244</b>
Annen finanskostnad		145 811	90 719
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 811</b>	<b>90 719</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-136 649</b>	<b>-87 475</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-193 109</b>	<b>403 188</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-193 109</b>	<b>403 188</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-193 109</b>	<b>403 188</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-193 109	403 188
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-193 109</b>	<b>403 188</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		515 565	515 565
Sum varige driftsmidler		515 565	515 565
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		515 565	515 565
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 634	26 236
Sum fordringer		15 634	26 236
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		639 335	365 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		639 335	365 861
Sum omløpsmidler		654 969	392 097
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 170 534</b>	<b>907 662</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>112 000</b>	<b>112 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 182 848	1 989 739
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 182 848</b>	<b>-1 989 739</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 070 848</b>	<b>-1 877 739</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		2 521 223	2 220 000
Øvrig langsiktig gjeld		495 450	495 450
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 016 673</b>	<b>2 715 450</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 016 673</b>	<b>2 715 450</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 562	620
Leverandørgjeld		183 915	58 947
Annen kortsiktig gjeld		7 232	10 384
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>224 709</b>	<b>69 951</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 241 382</b>	<b>2 785 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 170 534</b>	<b>907 662</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395915

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 798 151  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 18.04.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 650 126	1 576 184
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 650 126</b>	<b>1 576 184</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 603 896	982 831
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 706 586</b>	<b>1 085 521</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-56 460</b>	<b>490 663</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 162	3 244
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 162</b>	<b>3 244</b>
Annen finanskostnad		145 811	90 719
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 811</b>	<b>90 719</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-136 649</b>	<b>-87 475</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-193 109</b>	<b>403 188</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-193 109</b>	<b>403 188</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-193 109</b>	<b>403 188</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-193 109	403 188
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-193 109</b>	<b>403 188</b>



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

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		515 565	515 565
Sum varige driftsmidler		515 565	515 565

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		515 565	515 565
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 634	26 236
Sum fordringer		15 634	26 236

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		639 335	365 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		639 335	365 861

Sum omløpsmidler		654 969	392 097
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 170 534</b>	<b>907 662</b>
----------------------	--	------------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 182 848	1 989 739
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 182 848</b>	<b>-1 989 739</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 070 848</b>	<b>-1 877 739</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 521 223	2 220 000
Øvrig langsiktig gjeld	495 450	495 450
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 016 673</b>	<b>2 715 450</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 016 673</b>	<b>2 715 450</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 562	620
Leverandørgjeld	183 915	58 947
Annen kortsiktig gjeld	7 232	10 384
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>224 709</b>	<b>69 951</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 241 382</b>	<b>2 785 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 170 534</b>	<b>907 662</b>



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

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6080

Johannes Brunsgt.12 d/e AS



## Velkommen til generalforsamling i Johannes Brunsgt.12 d/e AS

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 18. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6080>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av Styreleder
7. Valg av styremedlem
8. Endring i vedtekter

Med vennlig hilsen,

Styret i Johannes Brunsgt.12 d/e AS



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Rådgiver i OBOS Gry Sundet leder møtet

### Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Gry Sundet leder møtet

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

May B Olsen og Kristian Schüffner er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## 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.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport-6080 Johannes Brunsgt.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for kommende periode fra mai 2023 til mai 2024 foreslås satt til totalt kr 90 000. (kr 50 000 til styreleder og totalt kr 40 000 til de øvrige styremedlemmene)

### Styrets innstilling

Godtgjørelse for kommende periode fra mai 2023 til mai 2024 foreslås satt til totalt kr- 90 000. (kr 50 000 til styreleder og totalt kr 40 000 til de øvrige styremedlemmene).

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 6

## Valg av Styreleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret består av en Styreleder samt to Styremedlemmer som blir valgt for 2 år av gangen. Styreleder May B Olsen har sittet i to år men har sagt ja til å sitte 2 nye år.

### Styrets innstilling

Styret innstiller May B Olsen som Styreleder for 2 nye år.



## Forslag til vedtak

May B Olsen velges inn i styret som styreleder for 2 nye år.

## Sak 7

### Valg av styremedlem

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret består av en Styreleder samt to Styremedlemmer som blir valgt for 2 år av gangen. En av Styremedlemmene, Kristian Schüffner har sittet i to år, men har sagt ja til 2 nye år.

#### Styrets innstilling

Styret innstiller Styremedlem Kristian Schüffner for 2 nye år.

## Forslag til vedtak

Kristian Schüffner velges inn i styret som styremedlem for 2 nye år.

## Sak 8

### Endring i vedtekter

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Foreslått endring/tillegg i vedtektene:

Aksjeeieren kan ikke foreta ombygging eller andre endringer av bygget uten å innhente skriftlig samtykke fra Styret. Dette gjelder også oppsetting av varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

#### Styrets innstilling

Styret ønsker et tillegg i vedtektene vedr. eventuell ombygging endringer, da reglene for dette ikke kommer tydelig frem i dagens vedtekter. Tillegget tas inn i vedtektene under bestemmelsen om aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

## Forslag til vedtak

Aksjeeieren kan ikke foreta ombygging eller andre endringer av bygget uten å innhente skriftlig samtykke fra Styret. Dette gjelder også oppsetting av varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	May Bjørg Olsen	Johannes Bruns Gate 12 E
Styremedlem	Espen Johan Pedersen	Johannes Bruns Gate 12 E
Styremedlem	Kristian Schüffner	Johannes Bruns Gate 12 E

### 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 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

Gårds- og bruksnummer:

217      202

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

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 Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



## Styrets arbeid 2023/2024

### Vedlikehold og rehabilitering

#### Oppfølging i forbindelse med skader gulv terrasser 6. etg.

Det ble i 2022 påvist skader på gulvbelegget på terrassene i 6. etg, med fare for fuktskader i betongen under. Dette var kritisk å få utbedret så raskt som mulig. Det ble hentet inn flere anbud og valget falt på Norske Fasader, som bl.a. var mest prisgunstig. Prosjektoppstart var i mai med forventet varighet på 2-3 mnd. Pga. uheldige omstendigheter ble prosjektet forsinket og ikke ferdigstilt før i oktober. Renoveringen er finansiert gjennom låneopptak.

#### Belysning kjeller og oppganger

Belysning/lamper i kjeller var i svært dårlig forfatning og ville ikke blitt godkjent ved ettersyn. Det ble derfor besluttet å skifte ut dette, inkludert oppgangene. Dette samtidig som man måtte ta opp lån pga. terrassene. Det er nå installert sensorbasert ledlys i kjeller og oppgang. I oppgangen er det installert nøddlys i deler av lampene.

#### Calling anlegg

Det har vært noen utfordringer med callinganlegget hos enkelte beboere. Styret besluttet derfor utskifting av dette, samtidig med de to andre prosjektene. Det blir nå montert et mer moderne og tidsriktig anlegg. Da dette er internettbasert, vil det tilkomme en liten månedlig servicekostnad per leilighet.

#### Heiser

Det er til stadighet offentlige heiskontroller i gården, hvor vi får pålegg om ulike utbedringer. Dette utbedres fortløpende gjennom vår serviceavtale med Kone heis men medfører ekstrakostnader utover det som ligger i serviceavtalen.

#### Behandling søknad om varmepumpe

Styret har behandlet søknad om installering av varmepumpe. Med henhold til krav om plassering, støynivå mm., slik at det ikke er til sjenanse for naboene, har Styret dessverre måttet si nei til dette. Også da vi bor i en gård som er veldig lytt og hvor lyd og vibrasjoner forplanter seg veldig lett.

#### Generelt vedlikehold

Rydding av søppelkasser, oppfølging vedr problemer med heiser, organisering av dugnad og annet generelt vedlikehold. Styremøter o.a..

#### 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. Diverse kommunikasjon med Obos i forbindelse med ulike saker, dokumenter o.a.



### **Vedlikehold og rehabilitering for kommende periode**

Per nå er det ingen planer om ytterligere vedlikehold eller rehabilitering av større omfang, utover det som er pålagt i forbindelse med heisene. I tillegg noen små utbedringer av fasade.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak terrassegulvrehabilitering.

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 430 260.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 i regnskapet.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Johannes Brunsgate 12 D/E AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Johannes Brunsgate 12 D/E AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 selskapet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 internkontroll 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 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 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. Betyggende 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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap  
Årsrapport 2023 for Johannes Brunsgate 12 D/E AS



Oslo, 21. Mars 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

*Berit Alstad*

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS**  
**ORG.NR. 933 798 151, KUNDENR. 6080**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 637 820	1 564 320	1 637 000	1 688 000
Andre inntekter	3	12 306	11 864	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 650 126</b>	<b>1 576 184</b>	<b>1 652 000</b>	<b>1 703 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 375	-5 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-85 705	-82 398	-85 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-6 973	-40 261	-7 000	-8 500
Drift og vedlikehold	8	-773 791	-111 141	-213 000	-188 500
Forsikringer		-92 272	-84 057	-90 000	-102 000
Kommunale avgifter	9	-236 017	-200 189	-225 000	-225 000
Energi/fyring		-145 476	-194 817	-160 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 656	-118 656	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-137 255	-143 937	-159 900	-158 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 706 586</b>	<b>-1 085 521</b>	<b>-1 177 590</b>	<b>-1 162 890</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-56 460</b>	<b>490 663</b>	<b>474 410</b>	<b>540 110</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 162	3 244	0	0
Finanskostnader	12	-145 811	-90 719	-100 000	-164 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-136 649</b>	<b>-87 475</b>	<b>-100 000</b>	<b>-164 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-193 109</b>	<b>403 188</b>	<b>374 410</b>	<b>376 110</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-193 109	0		
Reduksjon udekket tap		0	403 188		



**JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS**  
**ORG.NR. 933 798 151, KUNDENR. 6080**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	515 565	515 565
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>515 565</b>	<b>515 565</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 004	25 399
Forskuddsbetalte kostnader		9 888	0
Andre kortsiktige fordringer	14	742	837
Driftskonto OBOS-banken		427 881	159 973
Sparekonto OBOS-banken		211 454	205 888
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>654 969</b>	<b>392 097</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 170 534</b>	<b>907 662</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	112 000	112 000
Udekket tap	16	-2 182 848	-1 989 739
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 070 848</b>	<b>-1 877 739</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 521 223	2 220 000
Annen langsiktig gjeld	18	495 450	495 450
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 016 673</b>	<b>2 715 450</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 232	10 384
Leverandørgjeld		183 915	58 947
Påløpte renter		15 023	620
Påløpte avdrag		18 539	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>224 709</b>	<b>69 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 170 534</b>	<b>907 662</b>
Pantstillelse	19	6 000 000	6 000 000

Vedlegg 1

14 av 24

Årsrapport-6080 Johannes Brunsgt.pdf



10

Johannes Brunsgt.12 d/e AS

Garantiansvar

0 0

Oslo, 04.03.2024

Styret i Johannes Brunsgate 12 D/e AS

May Bjørg Olsen /s/

Espen Johan Pedersen /s/

Kristian SchÜffner /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 KLASIFISERING 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 517 916
Fiber	118 656
Eiendomsskatt	1 248
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 637 820</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Salg av nøkler 350



Vaskeriinntekter	11 956
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 306</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 973
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 973</b>

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

Norske Fasader - Terrassegulvrehabilitering	-509 125
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-509 125</b>
Drift/vedlikehold elektro	-149 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 897
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 286
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 233
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 520
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-541
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-773 791</b>

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

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

Eiendomsskatt	-7 284
Vann- og avløpsavgift	-133 871



Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-90 783
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-236 017</b>

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

Container	-7 143
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 981
Driftsmateriell	-229
Vaktmestertjenester	-62 387
Renhold ved firmaer	-32 250
Snørydding	-16 686
Andre fremmede tjenester	-1 724
Trykksaker	-81
Andre kontorkostnader	-794
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 921
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-137 255</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 077
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 566
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 519
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 162</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 915
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-104 896
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-145 811</b>

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

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

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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeriinntekter desember, innbetalt i 2024	742
---	-----

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER****742****NOTE: 15****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: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018 -3 700 000

Nedbetalt tidligere 1 480 000

Nedbetalt i år 2 220 000

0

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2023 -2 524 500

Delutbetaling 2023 -140 000

Nedbetalt i år 143 277

**-2 521 223****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 521 223****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -495 450

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -495 450****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Pantelån	2 521 223
Påløpte avdrag	18 539
<b>TOTALT</b>	<b>2 539 762</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	515 565
<b>TOTALT</b>	<b>515 565</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### 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.

	<b>Større vedlikehold og rehabilitering</b>	
2024	Utskifting av calling anlegg.	
2024	Oppgradering av lys i kjeller og loft	Montering av sensorstyrte ledlamper inkl. nødlis i oppgang.
2023	Renovering terrasser 6. etg.	Grunnet oppståtte skader med fare for fuktskader i underlaget.
2022	Utbedring sprekk i vegg 6. etg oppgang D	
2021	Vaskeri	Installering av ny vaskemaskin og nytt betalingssystem
2021	Ny ledlampe ved innkjøring	
2021	Nye ledlamper med sensor på loftet	
2021	Brannvarslingssystem	Nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene
2020	Nytt gjerde mot Sofies gate 66	Kostnad fordelt mellom borettslagene
2020	Utbedring heis i E-oppgang	
2018	Installering av fiber	
2018	Ny avtrekksvifte pipe høyre side	
2018	Felling av tre i bakgård	
2018	Utbedring fuktskade endevegg / nye loftsvinduer / utbedring av tak og piper	
2017	Innkjøp av søppelskur	
2017	Vedlikehold balkonger	Renovering av balkongene i 4. og 5. etasje.
2017	Strømmålere	Utskifting av alle strømmålere



2016	Elekstisitet	Det ble i februar 2016 utført el-revisjon på gården.
2016	Utelamper ved inngang fornyet	
2015	Piper og ventilasjon	Rehabilitering av piper og montering av ventilasjon på alle piper og luftekanaler.
2015	Terrasser baksiden	Leilighetene i 1. etasje fikk tillatelse til å sette inn dør og bygge terrasser for egen kostnad.
2011	Skifte av dører/vedlikehold	Etter pålegg fra brannvesenet.
2008	Oppussing av uteområdene foran og bak	
2008	Oppussing av fasaden	
2007	Oppussing av oppgang og nye postkasser	
2006	Innstallering av nye heiser	
2003	Renovering av bad/utskifting av soilrør bad og kjøkken.	I hht Byggebransjens våtromsnorm.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 18.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 22.04.24

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

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rådgiver i OBOS Gry Sundet leder møtet</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>May B Olsen og Kristian Schüffner er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av Styreleder**

May B Olsen velges inn i styret som styreleder for 2 nye år.

For

Mot

**Sak 7 Valg av styremedlem**

Kristian Schüffner velges inn i styret som styremedlem for 2 nye år.

For

Mot

**Sak 8 Endring i vedtekter**

Aksjeeieren kan ikke foreta ombygging eller andre endringer av bygget uten å innhente skriftlig samtykke fra Styret. Dette gjelder også oppsetting av varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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