



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 285 531  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BRANDTS GATE 2  
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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

### 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, 26.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 967 447	2 393 955
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 967 447</b>	<b>2 393 955</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 625 561	1 411 116
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 739 661</b>	<b>1 525 216</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 227 786</b>	<b>868 739</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 485	661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 485</b>	<b>661</b>
Annen finanskostnad		442 000	317 007
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>442 000</b>	<b>317 007</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-438 515</b>	<b>-316 346</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>789 271</b>	<b>552 393</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>789 271</b>	<b>552 393</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>789 271</b>	<b>552 393</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>789 271</b>	<b>552 393</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		789 271	552 393
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>789 271</b>	<b>552 393</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		625 666	625 666
Sum varige driftsmidler		625 666	625 666
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		625 666	625 666
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 334	-12 422
Andre fordringer		10 049	35 506
Sum fordringer		17 383	23 084
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 023 104	803 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 023 104	803 978
Sum omløpsmidler		1 040 487	827 062
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 666 153</b>	<b>1 452 728</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		169 700	169 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>169 700</b>	<b>169 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 490 801	12 280 071
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 490 801</b>	<b>-12 280 071</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 321 101</b>	<b>-12 110 371</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		12 772 316	13 430 330
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 772 316</b>	<b>13 430 330</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 772 316</b>	<b>13 430 330</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 289	1 801
Leverandørgjeld		188 000	130 968
Annen kortsiktig gjeld		23 649	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>214 938</b>	<b>132 769</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 987 254</b>	<b>13 563 099</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 666 153</b>	<b>1 452 728</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 597407

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 285 531  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BRANDTS GATE 2  
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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

**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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 921 285 531  
AS BRANDTS GATE 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 967 447	2 393 955
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 967 447</b>	<b>2 393 955</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 625 561	1 411 116
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 739 661</b>	<b>1 525 216</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 227 786</b>	<b>868 739</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 485	661
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 485</b>	<b>661</b>
Annen finanskostnad		442 000	317 007
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>442 000</b>	<b>317 007</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-438 515</b>	<b>-316 346</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		789 271	552 393
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		789 271	552 393
<b>Årsresultat</b>		<b>789 271</b>	<b>552 393</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>789 271</b>	<b>552 393</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		789 271	552 393
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>789 271</b>	<b>552 393</b>



Organisasjonsnr: 921 285 531  
AS BRANDTS GATE 2

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		625 666	625 666
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		625 666	625 666
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 334	-12 422
Andre fordringer		10 049	35 506
Sum fordringer		17 383	23 084
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 023 104	803 978
Sum omløpsmidler		1 040 487	827 062
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 666 153</b>	<b>1 452 728</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		169 700	169 700
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		169 700	169 700



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	11 490 801	12 280 071
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-11 490 801</b>	<b>-12 280 071</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-11 321 101</b>	<b>-12 110 371</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 772 316	13 430 330
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 772 316</b>	<b>13 430 330</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 772 316</b>	<b>13 430 330</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 289	1 801
Leverandørgjeld	188 000	130 968
Annen kortsiktig gjeld	23 649	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>214 938</b>	<b>132 769</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 987 254</b>	<b>13 563 099</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 666 153</b>	<b>1 452 728</b>



Organisasjonsnr: 921 285 531  
AS BRANDTS GATE 2

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

Brandtsgate 2 AS

Digitalt årsmøte avholdes 19. juni - 22. juni 2023

Selskapsnummer: 5302





## Velkommen til generalforsamling i Brandtsgate 2 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 19. juni kl. 09:00 og lukker 22. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5302>

### 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 avgi 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 tillitsvalgte
7. Opprettelse av felles hobbyrom
8. Nytt ringeklokkesystem/calling-anlegg

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brandtsgate 2 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Nina Cathrine Ryen er valgt.

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

Hanna Totland Carm og Martin Johannesen 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. Årets resultat på kr 789.271,- overføres til egenkapitalen

### Vedlegg

1. 5302 Brandtsgate 2 AS 30.05.2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Cathrine Ryen  
Stiller til gjenvalg som styreleder

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Åhlander  
Mitt navn er André Åhlander, 29 år og bor i oppgang B.  
Jeg er født i Sverige, men har norsk mor og svensk far. Flyttet til Oslo i 2019, solgte da gården jeg og min samboer hadde i Sverige.  
Jeg er utdannet elektriker og driver i dag mine egne prosjekter med alt fra 5-35 montører under meg.  
Tror jeg kan bidra positivt til dette borettslaget med mine tekniske kunnskaper og andre ting som trengs i et borettslag. Liker å ta i et tak.
- Andreas Ore Larssen  
Jeg ønsker å søke om en styreplass i aksjelaget Brandts Gate 2 AS. Jeg er 28 år gammel og har en utdanning innen informatikk og entreprenørskap fra NTNU. Nylig overtok jeg også leiligheten i femte etasje. Jeg driver for øyeblikket mitt eget selskap som utvikler et samarbeidsverktøy ved navn Naer (<https://naer.io>).

Jeg er svært interessert i å bidra til fellesskapet og jeg tror jeg kan tilføre mye verdi til styret i Brandts Gate 2 AS. Min erfaring med å drive et eget selskap vil kunne være en stor ressurs for aksjelaget. Jeg har også stor interesse for at fellesskapet skal ha det best mulig, og jeg ser fram til å kunne bidra til aksjelaget.

Jeg er engasjert, motivert og ønsker å bidra til å utvikle Brandts Gate 2 AS videre.

- Oddny Brunstad  
Jeg søker om å bli tatt opp i styret.  
Jeg har bodd i Brandts Gt.2 i mange år oppgang D og kjenner godt til gårdens historikk.  
Jeg er aktiv i hagegruppe, ønsker å fortsette å utbedre fellesområdene til det beste for alle. Det er mye arbeid som gjenstår. Som håndverker og kan mye om hage så jeg kan bidra mye til gårdens beste.



Vennlig hilsen  
Oddny Brunstad

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Gudmund G. Gunnarsson

Sak 7

## Opprettelse av felles hobbyrom

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om å opprette et felles hobbyrom i kjelleren under B-oppgangen. Hensikten med hobbyrommet er for at beboere i aksjelaget skal kunne utøve egne prosjekter i botiden sin.

### Styrets innstilling

Styret støtter saken på noen betingelser av bruk. For å unngå misbruk av rommet ønskes det bruk av kodelås, med kode som byttes hvert halvår. Styret vil til enhver tid ha koden, samt oversikt over hvilke beboere som har tilgang på hobbyrommet. Dette for å kunne sikre ansvarlig bruk av rommet og unngå at beboere setter igjen ting de selv ikke ønsker å ha i boenhet eller bod.

### Forslag til vedtak

Opprettelse av ett felles hobbyrom for alle boenheter

Sak 8

## Nytt ringeklokkesystem/calling-anlegg

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Styret vurderer å skifte ut calling/ringe anlegget i løpet av 2024.

For ikke å øke felleskostnadene mer enn nødvendig, vil dette bli belastet den enkelte som en engangs innbetaling ut fra eierbrøk.

### Styrets innstilling

Styret mener at dette er en nødvendighet da det er knyttet store reparasjonsutgifter når eksisterende system feiler i en boenhet. Kontinuerlig reparasjon og vedlikehold



av dette systemet vil koste mer over årene, og da også skape større utgifter og høyere fellesutgifter for beboere for å opprettholde vedlikeholdsbudsjettet. Styret ønsker da heller å modernisere systemet vi har. Det er innhentet en rekke tilbud og prisestimeringer, og styret ønsker i 2024 å velge den beste og mest brukervennlige løsningen for fellesskapet.

#### **Forslag til vedtak**

Innkjøp av nytt ringeklokkesystem for alle boenheter i Brandts gate 2 AS



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nina Cathrine Ryen	Brandts Gate 2 D
Styremedlem	Marianne Barstein	Brandts Gate 2 Oppg C
Styremedlem	Jon Gudmund G. Gunnarsson	Glittumveien 120
Varamedlem	Martin Johannessen	Brandts Gate 2 A

### Valgkomiteen

Knut Erling Landet Brandts Gate 2 Oppg C

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan nås på e-post [styret@brandtsgate2.no](mailto:styret@brandtsgate2.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Brandtsgate 2 AS

Aksjeselskapet består av 58 leiligheter knyttet til aksjer.

Brandtsgate 2 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921285531, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 83

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

Brandtsgate 2 AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader og kapital innkalling.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 825.549.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 128.000 til generelle vedlikeholdstiltak

### 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 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 Brandtsgate 2 AS.

### Lån

Brandtsgate 2 AS har 3 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i AS Brandts Gate 2

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Brandts Gate 2.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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 informasjon.

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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Penneo Dokumentnøkkel: ELGQ3-0KTING-N5CNB-3ZUHV-EUBGF-MG6EO



## 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

Johan Henrik Lorange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ELGQ3-OKTNG-NSCN3-3ZUHV-EUBGF-MG6EO



**AS BRANDTS GATE 2**  
**ORG.NR. 921 285 531, KUNDENR. 5302**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 016 249	930 371	920 256	1 080 768
Innkrevde felleskostnader	2	1 566 593	1 445 584	1 438 744	1 655 232
Andre inntekter	3	384 605	18 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 967 447</b>	<b>2 393 955</b>	<b>2 359 000</b>	<b>2 736 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 894	-10 608	-9 800	-11 000
Forretningsførerhonorar		-111 890	-109 578	-112 755	-118 000
Konsulenthonorar	7	-13 472	-768	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-487 898	-354 454	-128 000	-128 000
Forsikringer		-202 718	-185 183	-203 500	-222 000
Kommunale avgifter	9	-375 854	-351 793	-359 600	-428 967
Energi/fyring		-28 883	-27 844	-44 000	-44 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 688	-158 688	-165 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-235 264	-212 202	-225 500	-225 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 739 661</b>	<b>-1 525 216</b>	<b>-1 377 255</b>	<b>-1 471 567</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 227 786</b>	<b>868 739</b>	<b>981 745</b>	<b>1 264 433</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 227 786</b>	<b>868 739</b>	<b>981 745</b>	<b>1 264 433</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 485	661	0	0
Finanskostnader	12	-442 000	-317 007	-290 000	-557 820
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-438 515</b>	<b>-316 346</b>	<b>-290 000</b>	<b>-557 820</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>789 271</b>	<b>552 393</b>	<b>691 745</b>	<b>706 613</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		789 271	552 393		



**AS BRANDTS GATE 2**  
**ORG.NR. 921 285 531, KUNDENR. 5302**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	605 666	605 666
Tomt		20 000	20 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>625 666</b>	<b>625 666</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		7 334	-12 423
Forskuddsbetalte kostnader		1 102	1 102
Andre kortsiktige fordringer	14	8 947	6 367
Energiavregning		0	28 037
Driftskonto OBOS-banken		714 787	498 221
Sparekonto OBOS-banken		308 317	305 757
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 040 487</b>	<b>827 062</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 666 153</b>	<b>1 452 728</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	169 700	169 700
Annen egenkapital	17	-11 490 801	-12 280 071
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 321 101</b>	<b>-12 110 371</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 772 316	13 430 330
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 772 316</b>	<b>13 430 330</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		188 000	130 968
Påløpte renter		3 289	1 801
Energiavregning	19	21 525	0
Påløpte kostnader		2 124	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>214 938</b>	<b>132 769</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 666 153</b>	<b>1 452 728</b>
Pantstillelse	20	30 080 000	30 080 000

Vedlegg 1

14 av 29

5302 Brandtsgate 2 AS 30.05.2023.pdf

BESKYTTET



Garantiansvar

0

0

Oslo, 28.04.2023

Styret i AS Brandts Gate 2

Nina Cathrine Ryen /s/

Marianne Barstein /s/

Jon G. G. Gunnarsson /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 392 245
Kapitalkost. lån 2	226 657
Bredbånd	145 464
Eiendomsskatt	15 660
Dekoder	13 224
Kapitalkostnader på IN-lån	764 300
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 511
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	5 781
Overført til kapitalkostnader	-1 016 249
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 566 593</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	6 200
Kapitalinnkalling	370 005
Nettinnbetalinger	7 000
Nøkler	1 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>384 605</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 894.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 603
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-8 869
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 472</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-377 452
Drift/vedlikehold VVS	-14 934
Drift/vedlikehold elektro	-11 676
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 552
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-53 464
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 135
Kostnader dugnader	-7 685
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-487 898</b>

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

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

Eiendomsskatt	-15 671
Vann- og avløpsavgift	-239 032
Feieavgift	-13 039
Renovasjonsavgift	-108 113
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-375 854</b>

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

Lyspærer og sikringer	-1 104
Vaktmestertjenester	-125 798
Vakthold	-7 585
Renhold ved firmaer	-70 311
Andre fremmede tjenester	-24 185
Trykksaker	-244
Andre kontorkostnader	-2 269
Porto	-180
Gaver	-1 085
Bank- og kortgebyr	-2 503
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-235 264</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	925
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 560
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 485</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-411 045
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 955
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-442 000</b>

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

Saldo 1.1	605 666
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>605 666</b>

Tomten ble kjøpt i 1934.

Gnr.219/bnr.83

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**

Avregningskonto IN-lån	8 947
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 947</b>

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 169.700

fordelt på 1697 aksjer à kr 100.

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

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

Udekket tap	-12 408 166
Egenkapital fra IN tidligere år	1 297 246
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-379 881
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-11 490 801</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

**NOTE: 17****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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken 3**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-786 389
Økning 2017	-420 000
Nedbetalt tidligere	276 376
Nedbetalt i år	52 810
	-877 203

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2014	-14 146 375
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 312 814
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	461 963
Nedbetalt tidligere, IN	1 041 970
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-9 329 628

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2014	-3 986 115
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 022 113
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	143 241
Nedbetalt tidligere, IN	255 276
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-2 565 485
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 772 316</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-270 935
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-270 935</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	6 428
Fjernvarme	242 664
Strøm	1 198
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>250 290</b>

Uoppgjorte avregninger	-879
<b>SUM ENERGI- AVREGNING</b>	<b>-21 525</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	12 772 316
Bregnede IN-forpliktelse	917 365
<b>TOTALT</b>	<b>13 689 681</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	605 666
Tomt	20 000
<b>TOTALT</b>	<b>625 666</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650165. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04.XX** og **30.10.XX** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Fjernvarme
2013 - 2014	Oppgradering av det elektriske anlegget

Våren 2013 ble arbeidet med oppgraderingen av det elektriske fellesarbeidet avsluttet. Det innvendige elektrisitetsarbeidet ble utført av Hoel Elektro AS. Oppgraderingen omfattet blant annet nye inntakskabler til hovedtavlen i kjeller B, nye felles- og stigesikringer, forsterking av stigeledninger og nye sikringsskap for varmekabler til



2013 - 2014 Fasaderehabilitering

takrennene, oljefyren og berederanlegget.

I tillegg fikk samtlige aksjeeiere et tilbud fra Hoel om å oppgradere sitt private sikringsskap, noe 35 av 58 aksjeeiere valgte å gjøre.

Inntakskablene ble lagt av Nettpartner, mens graveentreprenør var Møllers Graveservice. Prosjektet var under ledelse av OBOS Prosjekt.

Det meste av styrets arbeid det siste året har gått med til fasaderehabiliteringen. Arbeidet har hele tiden vært under ledelse av prosjekt- og byggeleder siv.ing. Petter Lahlum, fra Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Styret er svært godt fornøyd med arbeidet til Lahlum, og vi vil understreke at han har vært uavhengig av entreprenøren.

I samråd med Lahlum valgte styret å inngå kontrakt med totalentreprenør Murmester Nils Berg AS. Arbeidet ble innledet med rigging av stillaser på fasaden mot Fougstad gt. 2. april 2013. I utgangspunktet skulle all gammel puss på front- og bakfasadene bli fjernet, før det skulle bli ført på ny kalkpuss. Da piggingen av frontfasadene tok til, viste det seg at pussen var langt hardere enn normalt, noe som betydde at store deler av teglsteinen var ødelagt, grunnet manglende oksygentilførsel. Skulle vi benyttet kalkpuss på frontfasadene ville vi måttet skiftet svært mye teglstein, noe som ville blitt meget kostbart. I samråd med prosjektleder Lahlum og entreprenør Berg, valgte styret derfor å skifte deler av teglsteinen. Likevel førte dette til en ekstrakostnad på ca. 550 000 kr. Teglsteinen ble så påført 3 cm isoleringsplater, som igjen ble påført farget slutt puss. I bakgården var den gamle pussen ikke like hard, og derfor var ikke teglsteinen skadet her. Styret valgte derfor å benytte kalkpuss her, som først planlagt. Grunnet problemene med frontfasadene, ble ferdigstillelsesdatoen flyttet fra 1.



november til 1. desember. Alle stillasene var nede i midten av desember.

I hovedsak ble følgende arbeid utført: rehabilitering av samtlige fasader og etterisolering av frontfasadene, rehabilitering av samtlige balkonger, gesimser og baldakiner, utskiftning av samtlige taknedløp og nye varmekabler i disse, utskiftning av alle kjeller- og loftsvinduer, maling av både inn- og utsiden av alle trappehusvinduene og oppgangsdørene, samt maling av porten.

Grunnet for lav temperatur og fuktighet, har det vist seg at oppgangs- og kjellerdørene og porten må bli malt på nytt til våren. Derfor har det blitt holdt igjen et mindre beløp av slutfakturaen. Nils Berg AS vil foreta utbedringene til våren, nær været tilsier det.

I byggeperioden ble det avholdt 17 byggemøter, hvorav styret var representert på 16. I tillegg ble det holdt en rekke befaringer, og det var omfattende telefon- og mailkorrespondanse mellom styret, prosjektlederen og entreprenøren. Totalt endte utgiftene til entreprenøren og prosjektlederen på ca. 10 800 000. Det foreløpige budsjettet som aksjeeierne ble forespeilet i april 2013, var på 10 500 000. Avviket skyldes i stor grad nevnte problemer med teglstein, og økte utgifter grunnet dårlige overdekninger over vinduene. Låneopptaket endte til slutt på 10 600 000 kr.

2011	HMS	Seriekoblede røykvarslere i fellesområder. Skiftet ut brannslukningsapparater i alle leiligheter til 6kg ACB pulverapparater, samt utplassert 8 brannslukningsapparater i fellesområder.
2010	Betonganalyse	Betonganalyse, elektrisk vurdering av fordelingsanlegg.
2009	Fjernavlesning	Installasjon av målere for fjernavlesning av varme i alle boenheter.
2007	Oljetanker	Utskiftning til nye oljetanker.



2006 - 2006	Reparert smijernsport i inngangspartiet
2005 - 2005	kjøpt ny vaskemaskin
2005 - 2005	Reparert på pusskader på fasaden i forbindelse me
2004 - 2004	Rehabiliteret baderom



## 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 19.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 22.06.23

**Selskapsnummer:** 5302 **Selskapsnavn:** Brandtsgate 2 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>Nina Cathrine Ryen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hanna Totland Carm og Martin Johannesen 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>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 789.271,- overføres til egenkapitalen

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Nina Cathrine Ryen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

André Åhlander

Andreas Ore Larssen

Oddny Brunstad

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Jon Gudmund G. Gunnarsson

**Sak 7 Opprettelse av felles hobbyrom**

Opprettelse av ett felles hobbyrom for alle boenheter

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Nytt ringeklokkesystem/calling-anlegg**

Innkjøp av nytt ringeklokkesystem for alle boenheter i Brandts gate 2 AS

For

Mot

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](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.