



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 13.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 984724888

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 935 722	1 618 026
Sum inntekter		1 935 722	1 618 026
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		3 200 356	1 569 340
Sum kostnader		3 268 816	1 637 800
Driftsresultat		-1 333 094	-19 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 164	8 635
Sum finansinntekter		4 164	8 635
Annen finanskostnad		182 246	70 399
Sum finanskostnader		182 246	70 399
Netto finans		-178 082	-61 764
Resultat før skattekostnad		-1 511 176	-81 538
Årsresultat		-1 511 176	-81 538
Totalresultat		-1 511 176	-81 538
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 511 176	-81 538
Sum overføringer og disponeringer		-1 511 176	-81 538



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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			
Kundefordringer		102	20 208
Andre fordringer		78 418	62 125
Sum fordringer		78 520	82 333
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		466 932	310 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		466 932	310 484
Sum omløpsmidler		545 452	392 817
SUM EIENDELER		545 452	392 817

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 088 123	576 947
Sum opptjent egenkapital		-2 088 123	-576 947
Sum egenkapital		-2 088 123	-576 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 542 281	864 160
Sum annen langsiktig gjeld		2 542 281	864 160
Sum langsiktig gjeld		2 542 281	864 160
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		927	377
Leverandørgjeld		49 422	93 102
Annen kortsiktig gjeld		40 945	12 125
Sum kortsiktig gjeld		91 294	105 604
Sum gjeld		2 633 575	969 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		545 452	392 817



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 334076

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: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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

Brønnøysundregistrene, 12.03.2026



Organisasjonsnr: 984 724 888
JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 935 722	1 618 026
Sum inntekter		1 935 722	1 618 026
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		3 200 356	1 569 340
Sum kostnader		3 268 816	1 637 800
Driftsresultat		-1 333 094	-19 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 164	8 635
Sum finansinntekter		4 164	8 635
Annen finanskostnad		182 246	70 399
Sum finanskostnader		182 246	70 399
Netto finans		-178 082	-61 764
Resultat før skattekostnad		-1 511 176	-81 538
Årsresultat		-1 511 176	-81 538
Totalresultat		-1 511 176	-81 538
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 511 176	-81 538
Sum overføringer og disponeringer		-1 511 176	-81 538



Organisasjonsnr: 984 724 888
JOHANNES BRUNSGATE 12 C
EIERSEKSJONSSAMEIET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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			
Kundefordringer	102		20 208
Andre fordringer	78 418		62 125
Sum fordringer	78 520		82 333
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		466 932	310 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		466 932	310 484
Sum omløpsmidler		545 452	392 817
SUM EIENDELER		545 452	392 817
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 088 123	576 947



Sum opptjent egenkapital	-2 088 123	-576 947
Sum egenkapital	-2 088 123	-576 947
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 542 281	864 160
Sum annen langsiktig gjeld	2 542 281	864 160
Sum langsiktig gjeld	2 542 281	864 160
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	927	377
Leverandørgjeld	49 422	93 102
Annen kortsiktig gjeld	40 945	12 125
Sum kortsiktig gjeld	91 294	105 604
Sum gjeld	2 633 575	969 764
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	545 452	392 817



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5444

JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET



Velkommen til årsmøte i JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

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 5. mars kl. 10:00 og lukker 8. 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marianne Voll er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Bloch Trondvold og Celine Elise Flo 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 at dekket tap (negativ egenkapital) finansieres ved låneopptaket i OBOS-banken AS.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5444 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5444 Johannes Brunsgate 12c Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erlend Eikeland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Vangdal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Falch Gullaksen



Styrets årsrapport

STYRETS SAMMENSETNING

Etter årsmøtet, som ble digitalt avholdt 02.04.25-06.04.25, har styret bestått av Marianne Voll, styreleder 2025, Selma Alne, styremedlem 2025-2026, Nina Engkrog styremedlem (suppleringsvalg ett år) 2025 og Julie Falch Gullaksen, varamedlem 2025.

STYRETS ARBEID

Styret har hatt 7 møter, hvorav alle møtene har vært fysiske. Det har vært utstedt 2 rundskriv til beboere via Vibbo. I tillegg har det kommet jevnlig informasjon til beboere på Vibbo.

Utskifting av rør i bygget skjedde før årsmøtet og nytt styre. Men dette preget den økonomiske situasjonen i sameiet resten av kalenderåret 2025. Grunnet stor utgift jan/feb 2025 ble reparasjoner og vedlikehold holdt på et minimum. Av saker som kan nevnes:

SØPPELROMMET

Det ble installert ny slukrist i gulvet. Etter dette ble det sparklet ut betong rundt slukristen og malt opp rom med epoxy. Rommet innenfor (berederrommet) primet og sparklet. Videre har vi overlatt vask /spyling av søppelbøttende med jevne mellomrom til vaktmester. Dette var tidligere gjort av tidligere styreleder/styre.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Etter ordinært årsmøte 02.04.26 ble det vedtatt å nedsette en arbeidsgruppe for å undersøke mulighet for IN-ordning for sameiets fellesgjeld. Ekstraordinært årsmøte ble gjennomført 15.09.25-18.09.25 digitalt. Det ble nedstemt å innføre IN-ordning.

FORRETNINGSFØRER

Sameiet har hatt OBOS som forretningsfører i årevis. Dette styret har innhentet tilbud fra andre forretningsførere og reforhandlet med OBOS. Vi har valgt per nå å beholde OBOS, men har reforhandlet både avtalen og renten på lån for lavere pris.

FORSIKRING

Etter gjentatte vannlekkasjer over mange år som resulterte med utskifting av vannrørene nyåret 2025, har forsikringspremien økt betraktelig i pris. Forsøk på å forhandle prisen ned i 2025 har ikke lyktes, men bør gjentas neste år.

RENS AV VENTILAJONSANLEGG

Norges Astma og Allergiforbund anbefaler rens av ventilasjonsanlegg hvert 5. år og SINTEF anbefaler rens hvert 5. år. Vellykket utført i bygget 29 og 30 januar 2026. Dette krevde tilgang til alle leiligheter noe som forløp uproblematisk.

STRØMMÅLERE

Flere beboere har varslet om uoversiktlige lister i strømmålere i underetasjen. Der var det oversikter/lister som var ti år gamle og skrevet på supplerende informasjon med kulepenn. Samt flere nummere per leilighet. Det har vært en gjennomgang med hjelp av Ing. Hans Becker AS på dette. Nye lister i skapene. Oppdatert informasjon på Vibbo- Temaer- Strømmåleren min.

HMS-INTERNKONTROLL

Styret er ansvarlig for at fellesområdene til enhver tid er i orden og at alle rømningsveier er åpne. Det er også styrets plikt å gjøre eier av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar hver enkelt har for å holde utstyret



for brannslukking i leiligheten i orden etter gjeldende lov og forskrift. Dette ble i 2025, som tidligere år, gjort via rundskriv før jul. Styret går 4 kontrollrunder pr. år i fellesarealene. Til dette brukes HMS- modulen fra OBOS på styrerommet.no og rapport som arkiveres.

KONTROLL AV EL-ANLEGG

Styret har en avtale med elektroinstallasjonsfirmaet Ing. Hans Becker AS, kontroll av elektriske anlegg hvert 3. år, sist utført mai 2023. Rapport fra dette samt fra styrets HMS runder oppbevares i egen perm og på styrerommet.no.

ÅRLIG KONTROLL AV VVS

Sameiet har rammeavtale med Rørleggersentralen AS. Som en del av avtalen får vi en årlig gjennomgang av rør og varmtvannsbeholder i bygget. Dette ble gjennomført november 2025. De har tidligere tilbudt befarings i tre leiligheter ifbm med befaringsen, dette har de sluttet med.

BRANNSIKKERHET

Styret har avtale med Siemens AS om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Avtalen gjelder også kontroll av nødlys og retningslys i fellesarealene. Den årlige kontrollen ble foretatt i juni 2025. I fellesområdene er det lovpålagt med kontroll av brannslukningsutstyr av firmaer. Firesafe AS er engasjert for å utføre årlig kontroll av brannslangen i kjelleren og brannslukningsapparatet innenfor garasjeporten. I 2025 skjedde dette i desember.

SAMEIETS NETTSIDE

Utsendelse av informasjon til eiere og beboere skjer på e-post eller SMS via Vibbo. Mottaker må da selv logge seg inn på Vibbo for å lese hele informasjonen. Nettsiden fungerer også som oppslagside med svar på mange praktiske spørsmål for eiere og beboere. Under overskriften «Temaer» er det kort redegjort for 29 praktiske spørsmål som er aktuelle for alle. Siden alle eiere kan motta elektronisk informasjon fra OBOS, blir dokumentene til årsmøtet også sendt elektronisk.

BAKGÅRDEN

Våren 2025 var det dugnad over to dager. Takk til alle som deltok!
Styret har egen høstdugnad for å rydde inn utemøbler og klippe ned planter før vinteren.

KLIPPING AV PLENEN

I 2025 har vi også hatt klipping av gresset i bakgården på dugnad. Dette vil fortsette inn i 2026.

SAMARBEIDET MED NABOENE I JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E

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

PLANER FREMOVER

Av planlagt vedlikehold vil det i løpet av 2026 bli gjennomført utskifting av varmtvannsberederene i bygget. Dette er anbefalt fra rørleggere på årlig VVS inspeksjon. Garantien har utløpt for lengst. Arbeidet har startet. Det har allerede blitt innhentet tilbud fra flere selskaper og planlegges gjennomført forhåpentlig i løpet av våren.



**JOHANNES BRUNSGATE 12C SAMEIE
ORG.NR. 984724888, KLIENTNR. 5444**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 935 722	1 618 026	1 936 000	2 030 501
SUM DRIFTSINNEKTER		1 935 722	1 618 026	1 936 000	2 030 501
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-8 229	-6 007	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-107 635	-102 720	-109 000	-113 905
Konsulenthonorar		-6 198	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	6	-2 205 337	-678 259	-474 000	-632 180
Forsikringer		-184 252	-87 523	-96 000	-185 000
Kommunale avgifter	7	-329 419	-304 002	-348 000	-339 890
Energi/fyring	8	-138 236	-133 623	-220 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 476	-95 777	-66 000	-67 980
Andre driftskostnader	9	-153 574	-161 428	-186 008	-167 430
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 268 816	-1 637 800	-1 587 008	-1 744 655
DRIFTSRESULTAT		-1 333 094	-19 774	348 992	285 846
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 164	8 635	0	0
Finanskostnader	11	-182 246	-70 399	-198 000	-198 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-178 082	-61 764	-198 000	-198 000
ÅRSRESULTAT		-1 511 176	-81 538	150 992	87 846
Overføringer:					
Udekket tap:		-1 511 176	-81 538		



JOHANNES BRUNSGATE 12C SAMEIE ORG.NR. 984724888, KLIENTNR. 5444

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		102	20 208
Forskuddsbetalte kostnader		78 418	62 125
Driftskonto OBOS-banken		454 171	298 154
Sparekonto OBOS-banken		12 761	12 331
SUM OMLØPSMIDLER		545 452	392 817
SUM EIENDELER		545 452	392 817
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 088 123	-576 947
SUM EGENKAPITAL		-2 088 123	-576 947
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 542 281	864 160
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 542 281	864 160
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 058	12 125
Leverandørgjeld		49 422	93 102
Påløpte renter		927	377
Annen kortsiktig gjeld	14	10 887	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 294	105 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		545 452	392 817
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2026

Styret i Johannes Brunsgate 12c Sameie

Marianne Voll/s/

Selma Haugaas Alne/s/

Nina Viese Engkrog/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 895 582
Garasje	40 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 935 722

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 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	-60 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 229
SUM REVISJONSHONORAR	-8 229

NOTE 6

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-182 646
Drift/vedlikehold VVS	-1 900 955
Drift/vedlikehold elektro	-14 732
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 063
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 666
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 145
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 115
Egenandel forsikring	-7 097
Kostnader dugnader	-1 919
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 205 337

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-184 971
Renovasjonsgebyr	-144 448
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-329 419

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-138 236
SUM ENERGI / FYRING	-138 236

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 365
Annen leiekostnad	-3 000
Vaktmestertjenester	-50 856
Renhold ved firmaer	-69 744
Snørydding	-17 250
Andre driftskostnader	-648
Andre kontorkostnader	-604
Bank- og kortgebyr	-2 865
Øreavrunding	58
Velferdskostnader	-300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 574

NOTE 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 335
Renter av sparekonto i OBOS-banken	430
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 297
Andre renteinntekter	102
SUM FINANSINTEKTER	4 164

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-2 274
Pantegjeldsrenter	-13 330
Pantegjeldsrenter	-166 642
SUM FINANSKOSTNADER	-182 246



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. opptaket 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

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2025

-2 591 949

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

49 668

-2 542 281

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 542 281

NOTE 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld

-10 887

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-10 887

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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.

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-12 20:05:25 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: PLSMP-4JNEE-1UP1H-TOIDD-JDZTZ-EXEBE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 16



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 5.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.03.26

Selskapsnummer: 5444 Selskapsnavn: JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

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 Valg av møteleder</p> <p>Marianne Voll er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tore Bloch Trondvold og Celine Elise Flo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</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. 70 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Erlend Eikeland

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Cecilie Vangdal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Julie Falch Gullaksen



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.