



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 508 106  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BRANNFJELLVEIEN 96 og 98  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 12.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		840 245	721 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>840 245</b>	<b>721 860</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 821	66 821
Annen driftskostnad		7 393 523	473 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 460 344</b>	<b>539 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 620 099</b>	<b>181 986</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 934	14 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 934</b>	<b>14 766</b>
Annen finanskostnad		139 576	5 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>139 576</b>	<b>5 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-125 642</b>	<b>8 826</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 745 741</b>	<b>190 812</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 745 741</b>	<b>190 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 745 741</b>	<b>190 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 745 741</b>	<b>190 812</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 745 741	190 812
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 745 741</b>	<b>190 812</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 050 787	1 117 608
Sum varige driftsmidler		1 050 787	1 117 608
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 050 787	1 117 608
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		95 641	80 126
Sum fordringer		95 641	80 126
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		999 527	764 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		999 527	764 607
Sum omløpsmidler		1 095 168	844 733
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 145 956</b>	<b>1 962 341</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 452 634
Udekket tap		5 293 107	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 293 107</b>	<b>1 452 634</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 193 107</b>	<b>1 552 634</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		6 950 601	121 093
Øvrig langsiktig gjeld		284 800	284 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 235 401</b>	<b>405 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 235 401</b>	<b>405 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 085	20
Leverandørgjeld		102 577	294
Annen kortsiktig gjeld			3 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 662</b>	<b>3 814</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 339 063</b>	<b>409 707</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 145 956</b>	<b>1 962 341</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465835

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 508 106  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BRANNFJELLVEIEN 96 og 98  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 934 508 106  
AS BRANNFJELLVEIEN 96 og 98

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		840 245	721 860
<b>Sum inntekter</b>		<b>840 245</b>	<b>721 860</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 821	66 821
Annen driftskostnad		7 393 523	473 053
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 460 344</b>	<b>539 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 620 099</b>	<b>181 986</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 934	14 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 934</b>	<b>14 766</b>
Annen finanskostnad		139 576	5 940
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>139 576</b>	<b>5 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-125 642</b>	<b>8 826</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 745 741</b>	<b>190 812</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 745 741</b>	<b>190 812</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 745 741</b>	<b>190 812</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 745 741</b>	<b>190 812</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 745 741	190 812
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 745 741</b>	<b>190 812</b>



Organisasjonsnr: 934 508 106  
AS BRANNFJELLVEIEN 96 og 98

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 050 787	1 117 608
Sum varige driftsmidler		1 050 787	1 117 608

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

Sum anleggsmidler		1 050 787	1 117 608
-------------------	--	-----------	-----------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		95 641	80 126
Sum fordringer		95 641	80 126

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		999 527	764 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		999 527	764 607

Sum omløpsmidler		1 095 168	844 733
------------------	--	-----------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 145 956</b>	<b>1 962 341</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		1 452 634
Udekket tap	5 293 107	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 293 107</b>	<b>1 452 634</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 193 107</b>	<b>1 552 634</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 950 601	121 093
Øvrig langsiktig gjeld	284 800	284 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 235 401</b>	<b>405 893</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 235 401</b>	<b>405 893</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 085	20
Leverandørgjeld	102 577	294
Annen kortsiktig gjeld		3 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>103 662</b>	<b>3 814</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 339 063</b>	<b>409 707</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 145 956</b>	<b>1 962 341</b>



Organisasjonsnr: 934 508 106  
AS BRANNFJELLVEIEN 96 og 98

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7494 AS Brannfjellveien 96 og 98





## **Til aksjonærene i AS Brannfjellveien 96 og 98**

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 11. mai 2022 kl. 19 i klubbhuset KFUM.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Brannfjellveien 96 og 98 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i AS Brannfjellveien 96 og 98  
avholdes onsdag 11 mai 2022 kl. 19 i klubbhuset KFUM.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Øke husleie til 5 500,- fra juli 2022
- B) Etablering av rømningsveier

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

**6. EVENTUELT**

Oslo, 26.04.2022  
Styret i AS Brannfjellveien 96 og 98

Sønnik Hovbrender      Peder Oscar Andersen      Børre Fylling



## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sønnik Hovbrender	Brannfjellveien 98 A
Styremedlem	Peder Oscar Andersen	Brannfjellveien 96 A
Styremedlem	Børre Fylling	Brannfjellveien 96 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om AS Brannfjellveien 96 og 98

Aksjeselskapet består av 16 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Brannfjellveien 96 og 98 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934508106, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Brannfjellveien 96 A-K

Brannfjellveien 98 A-F

Gårds- og bruksnummer:

149      253

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

AS Brannfjellveien 96 og 98 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Aksjeselskapets revisor er ingen revisor.



## Styrets arbeid

Foruten styremøter og det å styre aksjeselskapets økonomi, har styret jobbet med følgende:

### Fasadeprosjektet.

Selskapets største investering noen gang ble gjennomført i 2021 og avsluttet rett før jul. Noe malearbeid gjenstår og blir utført i løpet av våren. Garantibefaring gjennomføres i juni.

Oversikt over det økonomiske resultatet er distribuert til alle aksjeeiere, og den viser at total kostnad endte på kr 6 965 000,-. Ca 630 000,- av dette er endringer og tillegg som normalt oppstår på prosjekter av denne størrelsen, og med byggverk av denne alderen. Styret har hatt nødvendig bistand med byggeledelse fra Obos prosjekt. Dette har både hjulpet oss med kvalitetssikring av arbeidet, samt økonomisk og fremdriftsmessig oppfølging av byggeplass. Bistanden fra Obos Prosjekt kom på ca kr 400 000,-.

Prosjekter av denne størrelsen går sjelden smertefritt, og det har vært litt forsinkelser og sikkert litt frustrasjon for enkelte underveis. Men alt i alt er styret fornøyd med kvaliteten på arbeidet som er utført, og boligene våre fremstår nå som tilnærmet nye sett fra utsiden.

Under følger en oppsummering av arbeider som er utført på boligene våre.

- Det er etterfylt isolasjon i ytterveggene der dette har manglet.
- Vi har fått dobbel vindsperre i form av gips + duk (mer enn vi ba om)
- Vi har fått ekstra 50mm isolasjon i alle yttervegger
- Vi har fått kledning som er «luftet», såkalt to-trinns tetting. (Tidligere kledning lå rett på vindpappen)
- Alle gesimser er rettet opp og kledd med nye bord
- Brannsikkerheten er betydelig oppgradert i form av brannventiler i gavl og brannpølser i raft
- Det er ryddet fuglereir i alle raft og under alle takstein ned mot takfot. Det er montert «musebånd» for å hindre fremtidige reir.
- Alle tak er vasket
- Det er lagt ekstra oppbrett av undertaket langs gavler på midtrekka og 98 -rekka
- Vi har fått nye takrenner, taknedløp og beslag på alle dører og vinduer
- Vi har fått nye vindskier på alle tak, med toppbord og beslag.

Underveis ble det avdekket stedvis problemer med kledningen i form av oppsprekking etter montering på vegg. Dette vil følges opp på planlagte garantibefaringer.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

#### Kommentarer til årsregnskapet

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 2022. Det vises imidlertid styrets merknad.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

#### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 840 245.

Dette er kr 56 000 høyere enn budsjettert. Dette gjelder innbetaling av eiendomsskatt fra aksjeeierne.

#### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 460 344, mens de var budsjettert med kr 881 000.

Det store avviket mellom budsjett og regnskap vedrører i hovedsak posten *drift og vedlikehold*.

Dette store avviket mellom budsjett og regnskap er at utbetalingene knyttet til rehabiliteringen ble kostnadsført i 2021. Kostnadene til rehabiliteringen var ikke tatt hensyn til ved utarbeidelse av budsjettet for 2021. Se styrets kommentar til hvorfor dette ikke ble gjort.

For mange av de andre typene driftskostnader var det lite avvik mellom budsjett og regnskap. Kostnader til konsulenter ble noe høyere på grunn av 1 måned lengre gjennomføringstid av rehabiliteringen enn planlagt. Dette ble kompensert ved dagmulkt.

Finanskostnadene er også langt høyere enn budsjettert. Det skyldes at rentekostnader knyttet til låneopptak på kroner ca 7 mill ikke var inkludert i budsjettet for 2021.

#### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 745 741 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Selskapet har 31.12. 2021 en negativ egenkapital på kroner 5 193 107.

#### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Selskapet hadde 31.12 2021 ca 1 095 160 i omløpsmidler.



I hovedsak gjelder dette innestående i OBOS banken. Selskapet hadde 31.12.2021 kortsiktig gjeld på kr 102 577.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var derfor på ca kr 992 000. Dette er en bedring i arbeidskapitalen på ca kr 150 000 fra årets begynnelse.

Det må understrekes at i vurderingen av arbeidskapital er det ikke tatt hensyn til

- økte forpliktelser knyttet til avdrag og renter på lånet på kroner 7 mill som selskapet tok opp i forbindelse med rehabiliteringen av husene i 2021.
- At ca kr 370 000 vedrørende rehabiliteringen ikke ble kostnadsført og utbetalt i 2021. Denne utbetalingen burde være kostnadsført i 2021, men selskapet fikk ikke regning før i 2022. Utgiftene er tatt hensyn i informasjonen om fasadeprosjektet.

Selv om aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2021 en positiv arbeidskapital på kr 992 000 vil denne reduseres hvis ikke husleien økes til 5 500,- fra juli 2022 som forutsatt.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

## **Styrets kommentar til NOTE: 12**

### **UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Styret forutsatte i planleggingen av rehabiliteringen at utgiftene skulle aktiveres og avskrives over tid (dvs over 30 år). Det er vanlig praksis at utgifter med større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, balanseføres. Styret mener at det ikke er tvil om at påkostningene som ble gjennomført i 2021 vil forlenge byggenes levetid betydelig. Denne praksisen er lik det som ble gjort for 10 år siden da malingen på huset ble utført.

Styret ble overrasket da OBOS mente at det er mer riktig å utgiftsføre alle påkostningene i 2021. De mener at 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.

Styret er ikke enig i OBOS premisser. Den enkelte sameier i selskapet eier ikke selv boligen. Den enkelte sameier eier kun en aksje i selskapet. Ifølge selskapets vedtekter kapittel 3.1 har aksjeeiers enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapet og en bestemt garasje samt rett til å bruke felles adkomstveier på vanlig måte.

Styret forstår det slik at OBOS har samme praksis for regnskapsføring i andre boligselskaper. Styret aksepterer derfor denne regnskapsføringen også i vårt selskap. Dette skyldes at regnskapspraksisen ikke påvirker verken selskapets innbetalinger eller utbetalinger. Samtidig vil styret peke på at en slik regnskapsføring gir langt dårligere oversikt over selskapets økonomiske situasjon. Dette kan forklares slik:



Styret har i de siste årene hver måned mottatt oversikter fra OBOS over innbetalinger og kostnader hittil i år. Disse har vært svært nyttige i styrets arbeid. I årene framover vil disse oversiktene ha svært begrenset verdi. Dette skyldes at selskapets utbetalinger knyttet til avdrag på lånet (7 mill) ikke anses som en kostnad. Ved at avdragene på disse lånene utgjør en stor andel av selskapets utbetalinger vil det økonomiske resultatet gjennom året være direkte misvisende for selskapets utbetalinger så langt i år. Styret må da manuelt korrigere for dette for å forstå hvilket økonomisk handlingsrom det har i driften av selskapet. Selskapet kan også i perioder oppleve at likviditeten reduseres (bankinnskudd blir lavere) selv om de økonomiske resultatene er positive (på grunn av at avdragene ikke kostnadsføres) Styret må derfor i praksis utarbeide ett skyggeregnskap for å ha kontroll over likviditeten til selskapet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **Kommentarer til budsjett for 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 470 000 til større vedlikehold. Disse kostnadene gjelder rehabiliteringen som ikke ble kostnadsført og utbetalt i 2021. Den siste utbetalingen kom i mars 2022.

## **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

## **Lån**

AS Brannfjellveien 96 og 98 har to lån i Obos Banken.

Lån 1 er knyttet til malingen som ble utført for 10 år siden. Annuitetslån, månedlig utbetaling, 3,35% rente. Lånet blir nedbetalt i 2022.

Lån 2 er knyttet til rehabiliteringen som ble utført i 2021. Annuitetslån, månedlig utbetaling, 3,35% rente. 30 års nedbetalingstid.

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 2022.

Budsjettet er basert på en husleie på kr 4500 første halvår. I andre halvår forutsettes en husleie på kr 5 500 andre halvår.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Årsresultat

Budsjettet for 2022 viser ett betydelig underskudd på ca kr 270 000. Dette skyldes at selskapet påføres kostnader for rehabiliteringen i 2021 i 2022. Forutsatt at husleien øker til 5 500 i juli vil det være tilstrekkelig likviditet til å finansiere selskapets utgifter. Dette skyldes at selskapet per april 2022 har ett samlet bankinnskudd på ca 600 000. Forutsatt at det ikke skjer uventede hendelser vil selskapet ha positivt økonomisk resultat i 2023.

Prognosene for økonomisk resultat i 2023 (ca 300 000) kan være noe misvisende ved at de ikke inkluderer avdrag på lån (ca 150 000). Videre vil en ytterligere forventet renteøkning med 1 prosent føre til økte rentekostnader på kr 70 000. Dette betyr at selskapet har begrenset handlingsrom til prosjekter som ikke forutsetter økt låneopptak/ytterligere økt husleie.



## AS BRANNFJELLVEIEN 96 OG 98 ORG.NR. 934 508 106, KUNDENR. 7494

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	840 196	721 860	784 000	960 000
Andre inntekter	3	49	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>840 245</b>	<b>721 860</b>	<b>784 000</b>	<b>960 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Avskrivninger		-66 821	-66 821	-66 821	66 821
Forretningsførerhonorar		-59 690	-58 038	-60 000	62 400
Konsulenthonorar	4	-409 091	-2 667	-380 000	10 000
Drift og vedlikehold	5	-6 530 869	-33 000	-30 000	470 000
Forsikringer		-105 650	-93 027	-105 000	109 200
Kommunale avgifter	6	-235 453	-227 193	-178 700	244 400
TV-anlegg/bredbånd		-29 408	-43 968	-45 000	20 800
Andre driftskostnader	7	-23 362	-15 160	-15 500	23 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 460 344</b>	<b>-539 874</b>	<b>-881 021</b>	<b>1006 621</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 620 099</b>	<b>181 986</b>	<b>-97 021</b>	<b>- 46 620</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	13 934	14 766	0	15 000
Finanskostnader	9	-139 576	-5 940	-3 000	240000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-125 642</b>	<b>8 826</b>	<b>-3 000</b>	<b>- 225 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 745 741</b>	<b>190 812</b>	<b>-100 021</b>	<b>- 271 620</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	190 812		
Fra opptjent egenkapital		-1 452 634	0		
Udekket tap		-5 293 107	0		



## AS BRANNFJELLVEIEN 96 OG 98 ORG.NR. 934 508 106, KUNDENR. 7494

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	1 050 787	1 117 608
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 050 787</b>	<b>1 117 608</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	-3 514
Forskuddsbetalte kostnader		95 641	83 640
Driftskonto OBOS-banken		542 543	308 611
Sparekonto OBOS-banken		456 984	455 996
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 095 168</b>	<b>844 733</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 145 956</b>	<b>1 962 341</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		0	1 452 634
Udekket tap	12	-5 293 107	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 193 107</b>	<b>1 552 634</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 950 601	121 093
Borettsinnskudd	14	284 800	284 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 235 401</b>	<b>405 893</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 500
Leverandørgjeld		102 577	294
Påløpte renter		1 085	20
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>103 662</b>	<b>3 814</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 145 956</b>	<b>1 962 341</b>
Pantstillelse	16	7 830 184	830 184
Garantiansvar		0	0



Oslo, 26.4.2022  
Styret i AS Brannfjellveien 96 Og 98

Sønnek Hovbrender                      Peder Oscar Andersen                      Børre Fylling

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	784 000
Eiendomsskatt	56 196
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>840 196</b>

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

Utleie	49
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>49</b>

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-408 125
------------------	----------



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-966
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-409 091</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Entreprenørbedrift as, rehab. Fasader	-6 491 244
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 491 244</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-29 244
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 750
Kostnader dugnader	-6 632
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 530 869</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-56 209
Vann- og avløpsavgift	-105 431
Feieavgift	-3 206
Renovasjonsavgift	-70 608
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-235 453</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 804
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-283
Bank- og kortgebyr	-2 270
Velferdskostnader	-415
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-23 362</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	988
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 946
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 934</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 101
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-129 475
Etableringsgebyr lån	-7 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-139 576</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 011 791
Rehabilitering 2012	668 227
Avskrevet tidligere år	-562 409
Avskrevet i år	-66 821
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 050 787</b>

Eiet tomt

Gnr.149/bnr.253

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

**NOTE: 11****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000 fordelt på 16 aksjer à kr 6 250.

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

**NOTE: 12****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 enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

vrderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte

sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

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, OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,00 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2015	-440 344	
Nedbetalt tidligere	319 251	
Nedbetalt i år	68 473	
		-52 620

Obos-banken, OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	89 161	
		-6 897 981

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-6 950 601****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-284 800
-------------	----------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-284 800****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-70
Gebyrer	70

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	284 800
Pantelån	6 950 601
<b>TOTALT</b>	<b>7 235 401</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 050 787
<b>TOTALT</b>	<b>1 050 787</b>



#### 4. INNKOMNE FORSLAG, SAKER TIL BEHANDLING

##### A. Økt husleie til kroner 5 500

I de økonomiske beregningene i forbindelse med rehabilitering av husene ble det forutsatt en gradvis økt husleie. Fra juni 2021 ble husleien økt til kroner 4 500. Det ble imidlertid lagt til grunn at husleien skulle øke til kroner 5 500 fra juli 2022 (Obos må ha beskjed minst 6 uker før, derfor er ikke justering fra juni mulig).

Styrets redegjørelse for den økonomiske situasjonen viser at det er behov at husleien økes som forutsatt. Selskapets likviditet tilsier at dette er nødvendig både for å kunne betjene uforutsette utgifter og en forventet økt rente på selskapets lån.

##### **Forslag til vedtak:**

Husleie økes til 5 500,- fra og med 1. juli 2022.

##### B. Etablering av rømningsveier

*Grete og Tor Høie har følgende forslag til vedtak til generalforsamlingen 2022. Forslaget begrunner seg selv: Forslag til vedtak: Det etableres fluktmulighet fra 2. etasje i hver enhet i selskapets regi. Fluktmulighet må starte fra ett av vinduene*

##### **Styrets redegjørelse og forslag til vedtak:**

Styret er positiv til at beboere er opptatt av brannsikkerhet. Blant annet har vi gjennomført flere branntiltak ifm rehabiliteringen. For en stund siden ble det tatt initiativ til felles bestilling av brannstiger som hver enkelt betalte for. Styret synes det er urimelig at de gjenværende skal få dette dekket, men vi oppfordrer likevel samtlige til å gå til innkjøp av brannstige.



## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder:

Sønnik Hovbrender

#### B. Som styremedlemmer:

Veronika Skagestad

Peder Oscar Andersen

I valgkomiteen for AS Brannfjellveien 96 og 98

Sønnik Hovbrender

Peder O. Andersen

Børre Fylling

## 6. EVENTUELT

A. Hagefest

B. Garantibefaring i juni 2022. Meld inn eventuelle mangler til styret

C. Malingsarbeider og evt gjenstående arbeider utføres i uke 18



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 63212792. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



7494 AS Brannfjellveien 96 og 98

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.