



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 065 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4
Forretningsadresse: v/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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		722 352	716 852
Sum inntekter		722 352	716 852
Kostnader			
Lønnskostnad		25 716	24 226
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 717	8 717
Annen driftskostnad		557 461	602 279
Sum kostnader		591 894	635 222
Driftsresultat		130 458	81 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		804	1 289
Sum finansinntekter		804	1 289
Annen finanskostnad		21 282	28 937
Sum finanskostnader		21 282	28 937
Netto finans		-20 478	-27 648
Ordinært resultat før skattekostnad		109 980	53 982
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 980	53 982
Årsresultat		109 980	53 982
Totalresultat		109 980	53 982
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 980	53 982
Sum overføringer og disponeringer		109 980	53 982



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 510 113	2 510 113
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		75 168	83 885
Sum varige driftsmidler		2 585 280	2 593 998
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 585 280	2 593 998
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		174 605	61 899
Sum fordringer		174 605	61 899
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		489 518	702 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 518	702 493
Sum omløpsmidler		664 123	764 392
SUM EIENDELER		3 249 403	3 358 389

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 525 145	1 415 165
Sum opptjent egenkapital		1 525 145	1 415 165
Sum egenkapital		1 535 145	1 425 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 054 875	1 197 444
Øvrig langsiktig gjeld		509 000	509 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 563 875	1 706 444
Sum langsiktig gjeld		1 563 875	1 706 444
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 488	21 731
Leverandørgjeld		119 823	202 647
Annen kortsiktig gjeld		9 072	2 402
Sum kortsiktig gjeld		150 383	226 780
Sum gjeld		1 714 258	1 933 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 249 403	3 358 389



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234792

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 065 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4
Forretningsadresse: v/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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

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, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 964 065 012
BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		722 352	716 852
Sum inntekter		722 352	716 852
Kostnader			
Lønnskostnad		25 716	24 226
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 717	8 717
Annen driftskostnad		557 461	602 279
Sum kostnader		591 894	635 222
Driftsresultat		130 458	81 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		804	1 289
Sum finansinntekter		804	1 289
Annen finanskostnad		21 282	28 937
Sum finanskostnader		21 282	28 937
Netto finans		-20 478	-27 648
Ordinært resultat før skattekostnad		109 980	53 982
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 980	53 982
Årsresultat		109 980	53 982
Totalresultat		109 980	53 982
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 980	53 982
Sum overføringer og disponeringer		109 980	53 982



Organisasjonsnr: 964 065 012
BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 510 113	2 510 113
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	75 168	83 885
Sum varige driftsmidler	2 585 280	2 593 998
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	2 585 280	2 593 998
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	174 605	61 899
Sum fordringer	174 605	61 899
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	489 518	702 493
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	489 518	702 493
Sum omløpsmidler	664 123	764 392
SUM EIENDELER	3 249 403	3 358 389

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital	10 000	10 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 525 145	1 415 165
Sum opptjent egenkapital	1 525 145	1 415 165
Sum egenkapital	1 535 145	1 425 165
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 054 875	1 197 444
Øvrig langsiktig gjeld	509 000	509 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 563 875	1 706 444
Sum langsiktig gjeld	1 563 875	1 706 444
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 488	21 731
Leverandørgjeld	119 823	202 647
Annen kortsiktig gjeld	9 072	2 402
Sum kortsiktig gjeld	150 383	226 780
Sum gjeld	1 714 258	1 933 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 249 403	3 358 389



Organisasjonsnr: 964 065 012
BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4

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

Brochmannsgata 4 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2022

Selskapsnummer: 5199





Velkommen til årsmøte i Brochmannsgata 4 Borettslag

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5199>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Brochmannsgata 4 Borettslag



Sak 1

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 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

Nina Susan Linnes og Synne Høie Gundersrud er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nina Susan Linnés

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Johansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Haavi Finstad



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Susan Linnes	Brochmanns Gate 4 A	2020-2022
Styremedlem	Jorunn Petersen	Postboks 2094 Vika	2020-2022
Styremedlem	Synne Høie Gundersrud	Brochmanns Gate 4	2021-2023
Varamedlem	Aleksander Johansen	Brochmanns Gate 4	2021-2022

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

Generelle opplysninger om Brochmannsgata 4 Borettslag

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Brochmannsgata 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 964065012, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Brochmanns Gate 4

Gårds- og bruksnummer: 222/59

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brochmannsgata 4 Borettslag 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.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets Arbeid 2021

Styret har avholdt 5 styremøter og 1 generalforsamling.

Laget har ikke vaktmester, men hver andel har sin uke med vaktmestertjeneste.

Laget har ikke gjennomført noen dugnad på grunn av korona og vi er i rute med gjøremål som følge av vaktmesterukene.

Borettslaget har fått skiftet ut 3 velux vinduer på loftet.

Planer for 2022

Det har blitt satt opp Radonmåling i begge leiligheter i 1 etg. i November 2021 som vil bli sendt til vurdering Februar/Mars 2022.

Borettslaget har ingen større planer av vedlikehold en det som går på vanlig vedlikehold.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 722 352.
Andre inntekter består av viderefakturering bredbånd.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 591 895.

Resultat

Årets resultat på kr 109 979 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 513 740 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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.

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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 1 007. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brochmannsgata 4 Borettslag.

Lån

Brochmannsgata 4 Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Brochmannsgate 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Brochmannsgate 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OIZBX-DI4FE-LOKDA-XETOW-H048I-QK08S



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-26 09:08:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OIZBX-DIMFE-LCKDA-XETOW-H048I-QKQ8S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

11 av 24

Årsrapport i styrelsesmet.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		537 612	615 650	537 612	513 739
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		109 979	53 982	196 800	215 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	8 717	8 717	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-142 569	-140 737	-143 000	-118 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-23 873	-78 038	53 800	97 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		513 740	537 612	591 412	610 739
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		664 123	764 392		
Kortsiktig gjeld		-150 383	-226 780		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		513 740	537 612		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	717 156	711 656	711 000	741 000
Andre inntekter	3	5 196	5 196	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		722 352	716 852	711 000	741 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 716	-4 226	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger	16	-8 717	-8 717	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 808	-6 474	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-44 475	-43 243	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	7	-9 951	-4 463	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-178 201	-279 610	-108 000	-103 000
Forsikringer		-109 468	-104 991	-115 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-73 772	-72 218	-76 700	-77 500
Energi/fyring	10	-63 770	-27 765	-40 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 899	-60 841	-64 000	-64 000
Andre driftskostnader	11	-11 118	-2 675	-24 000	-18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-591 895	-635 222	-514 200	-526 000
DRIFTSRESULTAT		130 457	81 630	196 800	215 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	804	1 289	0	0
Finanskostnader	13	-21 282	-28 937	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-20 478	-27 648	0	0
ÅRSRESULTAT		109 979	53 982	196 800	215 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		109 979	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 847 187	1 847 187
Tomt		630 000	630 000
Leiligheter/lokaler	15	32 926	32 926
Andre varige driftsmidler	16	75 168	83 885
SUM ANLEGGSMIDLER		2 585 281	2 593 998
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		174 605	61 899
Driftskonto OBOS-banken		112 326	174 365
Driftskonto OBOS-banken II		12 256	13 995
Sparekonto OBOS-banken		364 937	514 133
SUM OMLØPSMIDLER		664 123	764 392
SUM EIENDELER		3 249 403	3 358 389
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 1000		10 000	10 000
Opptjent egenkapital		1 525 145	1 415 165
SUM EGENKAPITAL		1 535 145	1 425 165
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 054 875	1 197 444
Borettsinnskudd	18	509 000	509 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 563 875	1 706 444
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		119 823	202 647
Påløpte renter		423	640
Påløpte avdrag		21 065	21 091
Annen kortsiktig gjeld	19	9 072	2 402
SUM KORTSIKTIG GJELD		150 383	226 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 249 403	3 358 389
Pantstillelse	20	3 838 000	3 838 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2022

Styret i Borettslaget Brochmannsgate 4

Nina Susan Linnæs/s/

Jorunn Petersen/s/

Synne Høie Gundersrud/s/

**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 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. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	473 724
Leie	132 000
Hybel	121 000
Lån/Renter	111 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	838 156

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Hybel	-121 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	717 156

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert bredbånd	5 196
SUM ANDRE INNETEKTER	5 196

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-2 538
Arbeidsgiveravgift	-3 178
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 716

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 808.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 951
SUM KONSULENTHONORAR	-9 951

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-170 780
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 163
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 258
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-178 201

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-38 375
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-33 260
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-73 772

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-60 675
Andre fyringskostnader	-3 094
SUM ENERGI / FYRING	-63 770

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 077
Driftsmateriell	-397
Lyspærer og sikringer	-321
Kontor- og datarekvisita	-1 044
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-166
Bankgebyr	-2 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 118

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	804
SUM FINANSINTEKTER	804

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-476
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 630
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 176
SUM FINANSKOSTNADER	-21 282

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1992	672 850
Avgang 1993	-214 168
Tilgang 1996	1 388 505
SUM BYGNINGER	1 847 187

Tomten ble kjøpt .

Gnr.222/bnr.59

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 8.

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

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Leiligheter	32 926
SUM LEILIGHETER	32 926

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter

Tilgang 2019	76 838	
Avskrevet tidligere	-13 447	
Avskrevet i år	-7 684	

55 707

Gjerde

Tilgang 2015	25 831	
Avskrevet tidligere	-5 337	
Avskrevet i år	-1 033	

19 461

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **75 168**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-8 717**

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1992	-859 000	
Nedbetalt tidligere	785 984	
Nedbetalt i år	51 514	

-21 502

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-1 120 000	
Nedbetalt tidligere	907 197	
Nedbetalt i år	67 200	

-145 603

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-1 348 302	
Nedbetalt tidligere	436 677	
Nedbetalt i år	23 855	

-887 770

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 054 875**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-29 000
Opprinnelig 1992	-480 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-509 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-9 072
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 072

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	509 000
Pantelån	1 054 875
Påløpte avdrag	21 065
TOTALT	1 584 940

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

Bygninger	1 847 187
Tomt	630 000
TOTALT	2 477 187

AKSJEKAPITAL



Annem informasjon om borettslaget

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.

Vaktmester

Borettslaget har ikke vaktmester, men hver leilighet har sin uke med vaktmestertjenester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1079494. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

**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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Brochmannsgata 4 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

1997	Utskifting av sikringsskap og forsterking av stigeledninger.
1999	Oppussing av oppgang.
2001	Oppussing av fasaden i sør og nord, samt gavlvegg, lagt nytt tak, rensing av rør og oppgradering av brannutstyr.
2002	Drenert fra port til inngangsdør.
2011	Rehabiliter pipene.
2012	Pusset opp nedre del av fasaden, renoverte vinduer i oppgang og rehabilitert utleieleiligheten.
2015	Rensing av ventilasjonskanalene.
2016	Nye ventilasjonsvifter.
2017	Oppgradering av brannsikringstiltak, oppgradering av brannanlegg til kategori 2 og Radon måling fra oktober 2017 til Januar 2018.
2018	Større vedlikehold av sprekker i mur og isolasjon i portrom.
2019	Innstallering av avfuktermaskin i kjeller, drenering og asfaltering ved porten, nye varmtvannsberedere, og skiftet nye rør fra gateplan og inn varmtvannsberedere.
2020	Pusset opp oppgangen, skiftet møne og beslag, skiftet pipebeslag og pipehatter på 3 av pipene.
2021	Det ble skiftet ut 3 velux vinduer i leilighet nr. 9.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 19.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.04.22

Selskapsnummer: 5199 **Selskapsnavn:** Brochmannsgata 4 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nina Susan Linnes og Synne Høie Gundersrud er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Nina Susan Linnés

Styremedlem (1 skal velges)

Aleksander Johansen

Varamedlem (1 skal velges)

Dag Haavi Finstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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