



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 512 863  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AKSJESELSKAPET BRINKEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 07.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 07.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 913512863

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 204 177	3 120 338
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 204 177</b>	<b>3 120 338</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 762	
Annen driftskostnad		2 196 900	2 335 921
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 382 222</b>	<b>2 404 381</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>821 955</b>	<b>715 957</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 518	29 902
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 518</b>	<b>29 902</b>
Annen finanskostnad		502 065	444 104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>502 065</b>	<b>444 104</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-458 547</b>	<b>-414 202</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>363 408</b>	<b>301 755</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>363 408</b>	<b>301 755</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>363 408</b>	<b>301 755</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		363 408	301 755
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>363 408</b>	<b>301 755</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		273 440	276 202
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			2
Sum varige driftsmidler		273 440	276 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		273 440	276 204
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 641	14 686
Sum fordringer		25 641	14 686
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 141	1 106 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 141	1 106 830
Sum omløpsmidler		1 250 782	1 121 516
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 524 222</b>	<b>1 397 720</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		104 800	104 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 800</b>	<b>104 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 367 912	6 731 320
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 367 912</b>	<b>-6 731 320</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 263 112</b>	<b>-6 626 520</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		7 486 264	7 610 295
Øvrig langsiktig gjeld		126 900	126 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 613 164</b>	<b>7 737 195</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 613 164</b>	<b>7 737 195</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 720	54 167
Leverandørgjeld		117 330	191 445
Annen kortsiktig gjeld		54 120	41 433
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 170</b>	<b>287 045</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 787 334</b>	<b>8 024 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 524 222</b>	<b>1 397 720</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376555

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 913 512 863  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AKSJESELSKAPET BRINKEN  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: 07.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 06.05.2025



Organisasjonsnr: 913 512 863  
AKSJESELSKAPET BRINKEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 204 177	3 120 338
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 204 177</b>	<b>3 120 338</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 762	
Annen driftskostnad		2 196 900	2 335 921
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 382 222</b>	<b>2 404 381</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>821 955</b>	<b>715 957</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 518	29 902
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 518</b>	<b>29 902</b>
Annen finanskostnad		502 065	444 104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>502 065</b>	<b>444 104</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-458 547</b>	<b>-414 202</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>363 408</b>	<b>301 755</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>363 408</b>	<b>301 755</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>363 408</b>	<b>301 755</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		363 408	301 755
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>363 408</b>	<b>301 755</b>



Organisasjonsnr: 913 512 863  
AKSJESELSKAPET BRINKEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		273 440	276 202
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			2
Sum varige driftsmidler		273 440	276 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		273 440	276 204
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 641	14 686
Sum fordringer		25 641	14 686
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 141	1 106 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 141	1 106 830
Sum omløpsmidler		1 250 782	1 121 516
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 524 222</b>	<b>1 397 720</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		104 800	104 800
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>104 800</b>	<b>104 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 367 912	6 731 320
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 367 912</b>	<b>-6 731 320</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 263 112</b>	<b>-6 626 520</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 486 264	7 610 295
Øvrig langsiktig gjeld	126 900	126 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 613 164</b>	<b>7 737 195</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 613 164</b>	<b>7 737 195</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 720	54 167
Leverandørgjeld	117 330	191 445
Annen kortsiktig gjeld	54 120	41 433
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>174 170</b>	<b>287 045</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 787 334</b>	<b>8 024 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 524 222</b>	<b>1 397 720</b>



Organisasjonsnr: 913 512 863  
AKSJESELSKAPET BRINKEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1273

AKSJESELSKAPET BRINKEN



## Velkommen til årsmøte i AKSJESELSKAPET BRINKEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 19:00, Kampen Bydelshus (Storsalen), Bøgata 21, 0655 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Utvidelse av sykkelkur: øking av kapasitet
7. Tillatelse av dyrehold: endring av husordensregler
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AKSJESELSKAPET BRINKEN



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

Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Som protokollvitner foreslås Johann Johannson og Pål Talos



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Kommentar til budsjett 2025: vedlagt budsjett er budsjettet etter normal drift, i tillegg er det forespeilet kostnader på ca. 175 000 kr inkl mva for Rehabilitering & Forlenging sykkel- og renovasjonsskur. Denne kostnaden er estimert på et tilbud fra en potensiell leverandør.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### Vedlegg

1. Styrets beretning - Årsmøtet 07.04.2025.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 24 1273 AS F.erkklæring.pdf

Sak 6

## Utvidelse av sykkelsskur: øking av kapasitet

Forslag fremmet av:  
Håvard Evensen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



## Innsendt sak:

"I sykkelsongen er det stadig vekk veldig trangt i sykkelkuret. Dette gjør hverdagen frustrerende, gjør det vanskeligere å sykle, og for noen av oss har det også gått skade på syklene. Det er ofte ikke mulig å finne plass uten å dytte andres sykler til side, og jeg har pratet med naboer som heller parkerer sykkel tyveriutsatt på gata fordi sykkelstativet blir for uhåndterlig. Vi har en årlig rutine med å fjerne eierløse sykler før sommeren, men dette er åpenbart ikke tilstrekkelig når skuret er stappfullt i august.

Sykkelskuret skal etter det jeg kjenner til rehabiliteres. I den forbindelse bør vi øke parkeringskapasiteten betraktelig. Samtidig er det viktig at vi balanserer dette mot andre behov bakgården skal fylle, bl.a. som et hyggelig grøntområde. Dersom det av ulike grunner er vanskelig å øke antallet plasser direkte, må vi se på andre tiltak. Jeg som forslagsstiller stiller meg til rådighet for en arbeidsgruppe som kan se nærmere både på kapasitetsbehovet og ulike måter å løse problemet på."

## Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Styret er ikke overbevist om at en forlengelse av sykkelkuret vil lede til en reel økning av kapasiteten, og stiller seg dermed ikke bak forslaget.

Styret ønsker heller et større fokus på den årlige gjennomgangen av sykkelparken tilknyttet dugnaden, samt på en hensiktsmessig lagring av dagens sykkelpark hvor pendlersykler prioriteres i bakgården, mens mindre brukte sykler parkeres i sykkelgarasjen i kjelleren. Styret ønsker også å bevare så mye av bakgårdsarealet til grøntområdet, som mulig.

Videre mener styret at aksjeborettslagets ressurser bør prioriteres til andre pågående og oppkommende prosjekter, herunder rørisolering og rehabilitering av eksisterende sykkelkur. En økning av kapasiteten på ca. 30% vil utifra styrets estimater komme på ca. 100.000 kr inkl.mva., gitt utføring tilsvarende eksisterende sykkelkur, av fagpersonell.

## Forslag til vedtak

Innsender sitt forslag til vedtak: "Kapasiteten på sykkelparkeringen i bakgården økes vesentlig. Dersom det ikke er mulig å øke antallet plasser direkte, skal det gjøres andre tiltak som bedrer parkeringskapasiteten. Det etableres en hurtigarbeidende ressursgruppe som bistår styret med løsningsforslag."

## Sak 7

### Tillatelse av dyrehold: endring av husordensregler

#### Forslag fremmet av:

Peder Undeli

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

## Innsendt sak:

"Ønsker å fremme forslag om at det tillates dyrehold i borettslaget, under visse forutsetninger for å sikre god orden og trivsel blant beboerne. Dette kan for eksempel innebære at styret må godkjenne dyreholdet, at det



settes regler for antall dyr per leilighet, at dyrene skal være godt opplært, og at eventuelle klager på støy eller annet uønsket atferd håndteres raskt.

Mener at en mer generell åpning for dyrehold vil bidra til et mer inkluderende og attraktivt bomiljø, samt øke verdien på leilighetene i borettslaget ettersom man ikke vil støte fra seg eventuelle kjøpere med dyr/planer om å anskaffe seg dyr."

(Saken gjelder endring av punkt 3 i AS Brinken sine husordensregler.)

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget om dyrehold.

#### Forslag til vedtak

Innsender sitt forslag til vedtak: "...det tillates dyrehold i borettslaget, under visse forutsetninger for å sikre god orden og trivsel blant beboerne."

#### Sak 8

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000 kr

#### Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid Sophie Uilleland

#### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Tofte Røhne
- Jenny Heraldstveit
- Vasilisa Lerner



**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Janicke Pedersen
- Line Mervi Jacobsen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kjersti Mæhlum-Lier
- Thomas Wiborg

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstillinger 2025.docx.pdf



## Styrets arbeid

Under følger en oversikt over de viktigste, mest omfattende og/eller relevante av styrets arbeidsoppgaver den foregående perioden, samt informasjon om tidligere/pågående saker.

1. Generelle arbeidsoppgaver
  - a. Gjennomført 5 styremøter.
    - i. 16.04.2024
    - ii. 16.05.2024
    - iii. 24.09.2024
    - iv. 03.12.2024
    - v. 18.03.2025
  - b. Avholdt dugnad 13.05.2023.
    - i. Dugnad ble avholdt med god deltakelse, containere ble innleid for avfallsbortkjøring av generelt-, elektrisk- og farlig avfall. Samtidig ble bakgård og andre fellesområder vedlikeholdt, rengjort og gjort klar for en ny sommersesong. Det var enkel servering og premietrekning blant oppmøtte.
  - c. HMS-kontroll.
    - i. Årlig kontroll av bygg, fellesområder, bakgård, anlegg m.m. i henhold til HMS-retningslinjer og lowerk.
2. Økning felleskostnader
  - a. Felleskostnadene ble økt med 4.5% f.o.m. 01.02.2025.
  - b. Styret mente økningen i felleskostnadene var helt nødvendig for å sikre at boligaksjeselskapet fortsetter å ha en sunn drift og økonomi. Hovedårsakene bak økningen var store økninger i kommunale avgifter, kapitalkostnader, energikostnader og generell økning i priser på innkjøpte varer og tjenester.
3. Utbedret belysning i fellesområder
  - a. Kjellerområdet mellom vaskerom, oppgang A og oppgang B har fått installert bevegelsessensor. Dette for å løse problemet med mørklagte traseer grunnet tidligere uheldig oppsett av lysbrytere og lyskretser.
  - b. Inngangspartiene til oppgang B, C og D har fått erstattet skumringsreléene med astrour for å hindre at førstnevnte ble overstyrt av gatebelysningen, noe som hindret at lysene skrudde seg på. Inngangspartiet til oppgang A og portrommet har fått installert belysning over ringeklokkene og brikkeleseren, noe som ikke fantes tidligere.
4. Rør og oppvarming: Reparert vannpumpe & avløpsinspeksjon
  - a. Defekt vannpumpe fyrrom.

En pumpe, i byggets fyrrom, som forflytter vann fra byggets avløpsnett ut mot det kommunale nettet sluttet å fungere. Denne ble reparert.
  - b. Rørinspeksjon avløpsrør i kjellerrom.

Etter fjorårets avløpsrørlekkasje i fyrrommet valgte styret å innhente en rapport om resten av avløpsnettverket sin stand. Boligaksjeselskapets horisontale avløpsrørnettverk (rørene som mottar avløpsvann fra de vertikale avløpsrørene i de enkelte vertikale leilighetsrekkene og sender ut til det kommunale nettet) ble spylt, filmet innvendig med kamera og inspisert ved synlige besiktelsespunkter, av Serwent TT-teknikk.

    - i. Rapport mottatt 26.03.2025 viser at seksjoner av det horisontale avløpsnettet i gården bør "rensos og rehabiliteres på sikt". Styret er i dialog med inspeksjonsleverandøren for å innhente en konkret fremdriftsplan og tilbud. Det er dog ikke behov for akutte utbedringer. Majoriteten av avløpsnettet ble fornyet i sammenheng med siste baderomsrenovering.



5. Planlagt rørisolering: etterisolering av lufterør tilknyttet avløp på tak
  - a. Bakgrunn:

Flere beboere i ulike oppganger i boligaksjeselskapets toppetasje har rapportert riss, bobler og sprekker i himlingoverflaten i sine boenheter. Fagpersonell fra Bygårdsservice ble tilkalt, som konstaterte fukt i himlingen. Over en periode på et år ble forskjellige utbedringer forsøkt, primært tilknyttet tetting av lufterørens utslippspunkt på taket, uten at problemet ble løst.
  - b. Befaring & løsning:

Gjennom boligaksjeselskapets forsikringselskap ble en befaring fra gjennomført i slutten av 2024 (av OCAB). Denne bekreftet fuktproblemet, men pekte på at lufterørens manglende isolasjon i 'mellomtaket' (mellom himling i 5.etasje og yttertak) som problemet. Under vinter og kalde tider oppstår det kondens på utsiden av rørene når den varme luften fra rørene møter den kalde luften i det uisolerte og åpne mellomtaket. Denne kondensen legger seg så på betongen hvor den absorberes og fører til de overnevnte visuelle problemene i himlingen. OCAB sin fagperson kunne forsikre om at fuktproblemet ikke hadde noen konsekvens for betongen eller byggets integritet eller bærestrukturer, og at det med all sannsynlighet hadde vært slik siden byggeåret 1939. OCAB sin rapport foreslår etterisolering av overnevnte rør som løsning på problemet. Dette arbeidet utføres så fort en passende leverandør med tilhørende tilbud er funnet. Styret arbeider i skrivende stund med tilbudsinnhenting for å iverksette løsningen. Kostnadsnivå er ikke mulig å estimere per dags dato, prosjektet er derfor heller ikke tatt høyde for i budsjettet.
6. Utbedring ventilasjonsanlegg: ikke nødvendig
  - a. Bakgrunn:

Flere beboere har meldt om hva som anses å være ikke-tilstrekkelig ventilasjon i deres boenheter. Bekymringen var at byggets, naturlig avtrekk fra byggår, ikke er dimensjonert for dagens bosituasjon med moderne bad etc. På bakgrunn av dette har styret på generalforsamlingene for 2022 og 2023 fått dispensasjon til å ta ut et lån for å gjennomføre nødvendige utbedringer, hvis det skulle være behov for dette.
  - b. Befaringer:
    - i. Styret har siden den gang hatt befaring av ventilasjonskanalene i 2023, som avdekket at de var frie for hindringer og ikke behøvde rens.
    - ii. I 2024 avklarte en uavhengig tilstandsrapport av hele ventilasjonsinfrastrukturen at byggets naturlige ventilasjon er dimensjonert for moderne bruk. I de tilfeller hvor ventilasjonen i en boenhet og/eller vertikal leilighetsrekke oppleves som ikke-tilstrekkelig, vil dette skyldes manglende gjennomtrekk i boenhetene grunnet utilstrekkelig tilførsel av frisk luft gjennom ventiler i vindu og yttervegg, samt slisser og ventiler til bad og interne ventilasjonskanaler (oftest på bad og bod ved kjøkken). Dette fører til ikke-tilstrekkelig undertrykk i ventilasjonskanalene og øker behovet for manuell lufting av boenhetene. Sistnevnte befaring konkluderte med at installasjon av mekanisk avtrekk på tak ikke ville bedre problemet, så lenge frisklufttilførselen er uendret. Det andre alternativet var balansert ventilasjon i de ulike leilighetene, noe som ville vært kostnadmessig lite hensiktsmessig.
  - c. Konklusjon:
    - i. Ettersom begge de alternative metodene for ventilasjon ikke kan garantere bedre luftutskiftning eller inneklima, samtidig som begge avhenger av utbedringer av frisklufttilførsel - som løser dagens problemer med mangel på tilførsel av frisk luft, anser styret begge løsningene som overflødige og vil



eller foreslå sikring av frisklufttilførsel i de ulike boenhetene ved åpning av eventuelt stengte/ikke-tilstrekkelig luftkanaler i/til yttervegg, vindu, baderomsdør og interne ventilasjonskanaler.

7. Trappevask: Ny leverandør
  - a. Styret byttet i 2024 leverandør tilknyttet trappevask og matteleie (fra 4service Eir Renhold AS til Cleanit AS) til en besparelse på ca. 20%, samtidig som det oppleves bedre tjenestekvalitet.
8. Vaktmestertjenester: Revidert avtale
  - a. En større gjennomgang ble gjennomført av avtalen med Bygårdsservice AS. Dette for å spesifisere oppgaver, ettergå eventuelle mangler de siste årene, samt diskutere videre tjenesteleveranser. AS Brinken koblet seg også på leverandøren sitt innrapporteringssystem for smidigere drift, samtidig som nye oppgaver ble lagt til (uten ekstra kostnad for AS Brinken).
9. Sykkelskur: Planlagt rehabilitering og forlenging
  - a. Bakgrunn:

Boligaksjeselskapets sykkelskur behøver rehabilitering, samtidig som styret har bestemt å forlenge skuret med et ytterlig 'rom' på sørsiden for å huse renovasjonsdunkene. Dette både for å bedre det visuelle uttrykket og skjerme dunkene fra sol og værforhold som erfaringsvis har skapt sjenerende lukt og potensielt kan tiltrekke seg skadedyr.
  - b. Tilbud & årsmøtesak:

Befaringer ble holdt på høst og vinter 2024/2025, tilbud og leverandør ble valgt. Leverandøren måtte dog trekke sitt tilbud på grunn av en tidskonflikt med et annet oppdrag. I mellomtiden sendte en beboer inn en sak til årsmøtet med et ønske om å øke kapasiteten på sykkelskuret. Totaliteten på prosjektet kan derfor endre seg noe etter årsmøtet sin avstemming. Det blir derfor opp til det nye styret å gjennomføre en ny runde med tilbudsinnhenting. Prosjektet er inkludert i dagens budsjett, med kostnadsnivået tilhørende opprinnelig tilbud (175.000 kr inkl mva).
10. Bodkartlegging og –fordeling
  - a. Styret har gjennomført et større kartleggingsarbeid av boligaksjeselskapets boder, inkludert deres eiere, lokasjoner, historiske dispensasjoner m.m. Dette da det fremkom at flere beboere manglet bod eller disponerte feil bod.
  - b. Arbeidet har medført at samtlige boenheter nå har tilgang til minimum én bod hver.
11. Brannsikring fellesområder: brannslukkere utbyttet
  - a. Samtlige brannslukkere og tilhørende informasjonsskilt er byttet ut i byggets fellesarealer, i henhold til gjeldende reglement.
12. Bakgård og hagegruppera
  - a. Styret er overbevist om at de snakker på vegne av store deler av beboerne når vi sier at det settes stor pris på bakgården vår, med alt den har å tilby. Vi ønsker derfor å takke for det gode arbeidet som legges ned i bakgården av hagegruppens medlemmer, og spesielt dets leder!
  - b. Årlig budsjett 20.000 kr.

I aksjelagets budsjett avsettes det årlig 20.000 kr til bakgården, midlene benyttes av hagegruppen til å stelle, vedlikeholde og utbedre grøntarealene i bakgården. Dette var også tilfellet i 2024.
  - c. Årsberetning fra Hagegruppa:

Hagegruppa har igjen vært aktiv fra tidlig vår til sen høst. Hagegruppa har hatt 7 medlemmer og andre beboere har positivt hjulpet til især i sommerperioden med vanning. Hekker, busker og planter er blitt vedlikeholdt igjennom året. Squash og tomater ble sådd inne, omplantet etter størrelse inne flere ganger før utplanting i plantekasser. Noen blomster ble også sådd inne og utplantet etter hvert. Urter er



sådd eller plantet direkte i plantekasser og ga god høst, enkelte krydderplanter kunne bli høstet hele året. Erteblomster og sukkererter ble sådd direkte i plantekasser. Høsten 2024 ble det lagt settehviltøk og som noe nytt; setteramsløk i plantekasser. Vår jordbærkasse ga god høst. Ønsker enkelte i huset en jordbærplante til altankassen er det sikkert mulig å få til våren. Kontakt Iris. Rabarbra og solbærbusken ga også god høst. Som i foregående 4 år er det blitt kjøpt god jord og gjødsel. To nye krukker, som tåler frost ble kjøpt. Krukkene ble beplantet med årstidsplanter. Innkjøpene til hagen ble gjort igjennom hele året for å sikre gode priser. Hagegruppa har igjen fått gaver såsom jord, enkelte planter, også et par stauder og et lite barnebord med faste benker til hagen, flatpakket og som skal skrues sammen våren 2025. Hagegruppa er glad for å ha utekran i hver ende av hagen/bakgården, noe som letter vanningen.

d. Har du lyst til å bli med i Hagegruppa? - Ta kontakt med Iris på mobil 48467550.

13. Planlagt reforhandling: lån og forsikring

14. Det har ikke lyktes styret å reforhandle boligaksjeselskapets gjeldende avtaler med långiver (OBOS Bank) og forsikringsselskap (Gjensidige Forsikring). Det anbefales at det påtroppende styret gir dette et nytt forsøk ved neste rentenedgang og etter at overnevnte tilstandsrapport av byggets avløpsrør er gjennomgått.

15. Vaskerom: nye rutiner

a. Styret har mottatt flere klager tilknyttet uriktig og utidig bruk av vaskemaskiner, tørkestativ, brettebord og vaskerom generelt. Styret har derfor forfattet et nytt infoskriv om skikk og bruk til vaskerommet, samt innført 'gjenglemte'-dunker og tydeligere regler tilknyttet bruk av tørkestativ og lokalet forøvrig.

16. Låsesylindere og nøkler, kjeller

a. Låsesylindere (og tilhørende nøkler) som er montert på dørene mellom trappeoppganger og kjellerområder, er ikke lenger i produksjon. Dette medfører at det ikke lenger er mulig å oppdrive nøkkellemner for produksjon/filing av reserve-/erstatningsnøkler.

Styret har i den anledning utført en kartlegging av mulige løsninger, samt innhentet et preliminært pristilbud for å skaffe et godt oversiktsbilde (Oslo Lås Og Nøkkelfix AS). Styret er etter diskusjon internt blitt enige om at en fremtidig løsning bør skje i form av en ren utskiftning av dagens låsesylindere (og tilhørende nøkler), i motsetning til en form digital løsning med nøkkelbrikker, app e.l. Dette da det er den mest kostnadseffektive løsningen, samtidig som dagens to-ledds sikring av kjellerområdene (brikke ved inngangsdør og nøkkel ved kjellerdør) er ønskelig å videreføre. Samtidig som løsningskompleksiteten holdes lav.

b. Styret vurderer det som unødvendig å iverksette overnevnte løsning i dag, da det fremdeles finnes et bærekraftig antall med nøkler og reservenøkler i aksjeborettslagets- og styrets besittelse. Samtidig er det også andre prosjekter som bør prioriteres med tanke på aksjeborettslagets og styrets ressurser i den kommende tiden, spesielt rørisoleringen (pkt 5).

17. Motorisert døråpner port

a. Styret har ikke lyktes i å finne en motorisert døråpner til døren tilknyttet metallporten til portrommet. Samtlige eksisterende løsninger som styret har oppdrevet kommer i konflikt med en eller flere av portrommets bruksområder, hvor tilkomst for renovasjonsetatens lastebiler er den største.

b. En spesialtilpasset løsning vil koste såpass mye penger at styret ikke fant det hensiktsmessig å innhente et konkret tilbud etter innledende informasjonsinnhenting.

18. Styrets kommunikasjon

a. Styret har primært benyttet Vibbo, supplert med infoskriv på oppslagstavler, for felleskommunikasjon med aksjeboligselskapet. For oppfølging med individuelle



beboere har Vibbo også blitt benyttet i den grad dette har vært mulig, før en har benyttet e-post, brev og/eller telefon/sms. Sistnevnte gjelder også kommunikasjon med beboere som har medgitt at de ikke ønsker elektronisk kommunikasjon.



## AKSJESELSKAPET BRINKEN ORG.NR. 913 512 863, KUNDENR. 1273

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 142 132	3 065 175	3 151 513	3 266 788
Andre inntekter	3	62 045	55 163	60 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 204 177</b>	<b>3 120 338</b>	<b>3 211 513</b>	<b>3 326 788</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 560	-8 460	-22 560	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-60 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	14	-2 762	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 813	-7 294	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-117 180	-111 285	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-10 907	-8 684	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-119 234	-243 143	-242 000	-244 000
Forsikringer		-181 318	-153 830	-180 000	-227 625
Kommunale avgifter	9	-521 060	-500 768	-574 600	-582 244
Energi/fyring	10	-722 272	-763 921	-780 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 368	-222 234	-190 000	-190 000
Andre driftskostnader	11	-335 753	-324 762	-350 000	-333 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 382 226</b>	<b>-2 404 381</b>	<b>-2 633 160</b>	<b>-2 679 869</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>821 951</b>	<b>715 957</b>	<b>578 353</b>	<b>646 919</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	43 518	29 902	20 000	35 000
Finanskostnader	13	-502 065	-444 104	-532 000	-494 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-458 547</b>	<b>-414 202</b>	<b>-512 000</b>	<b>-459 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>363 404</b>	<b>301 755</b>	<b>66 353</b>	<b>187 919</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		363 406	301 755		



### AKSJESELSKAPET BRINKEN ORG.NR. 913 512 863, KUNDENR. 1273

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	273 440	276 202
Andre varige driftsmidler	14	0	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>273 440</b>	<b>276 204</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 641	14 686
Driftskonto OBOS-banken		199 665	425 403
Sparekonto OBOS-banken		1 025 476	681 427
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 250 782</b>	<b>1 121 516</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 524 222</b>	<b>1 397 720</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	104 800	104 800
Udekket tap	18	-6 367 913	-6 731 320
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 263 113</b>	<b>-6 626 520</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	7 486 264	7 610 295
Annen langsiktig gjeld	20	126 900	126 900
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 613 164</b>	<b>7 737 195</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 085	41 433
Leverandørgjeld		117 330	191 445
Påløpte renter		2 720	43 426
Påløpte avdrag		0	10 741
Annen kortsiktig gjeld	21	35	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>174 170</b>	<b>287 045</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 524 221</b>	<b>1 397 720</b>
Pantstillelse	22	11 626 900	11 626 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_\_\_\_.2025

Styret i Aksjeselskapet Brinken

Johann Johannson

Pål Tålos

Hege Molvik Pedersen

Irene Tjomsland Wellmeier

Ingeborg Archer Sæther

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 963 678
TV/Internett	176 330
Eiendomsskatt	2 124
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 142 132</b>

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

Norge AS Ice Communication, Leie basestasjon	39 962
Leie portrom	20 000
Vipps	1 528
Viderefakturering	555
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>62 045</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-22 560
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 560</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning styremøte for kr 187, jf. noten om andre

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 813.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -10 907

**SUM KONSULENTHONORAR -10 907**

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

Drift/vedlikehold bygninger -5 500

Drift/vedlikehold VVS -69 296

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -30 509

Drift/vedlikehold brannsikring -13 810

Kostnader dugnader -120

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -119 234**

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

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

Eiendomsskatt -2 125

Vann- og avløpsavgift -373 468

Feieavgift -2 720

Renovasjonsavgift -142 746

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -521 060**

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi

Elektrisk energi -31 314

Fjernvarme -690 958

**SUM ENERGI / FYRING -722 272**

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

Container	-17 569
Håndverktøy	-2 735
Annet driftsmateriale	-1 793
Vaktmestertjenester	-160 034
Renhold ved firmaer	-147 147
Andre fremmede tjenester	-1 110
Trykksaker	-342
Andre kostnader tillitsvalgte	-187
Andre kontorkostnader	-696
Porto	-100
Øreavrunding	-2
Gave, fradragsberettiget	-755
Bank- og kortgebyr	-3 283
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-335 753</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	25 208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 046
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 264
Andre renteinntekter	0
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>43 518</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-501 978
Renter på leverandørgjeld	-87
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-502 065</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskerianlegg		
Kostpris	37 670	
Avskrevet tidligere	-37 670	0
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	26 875	
Avskrevet tidligere	-26 875	0
BYGNING		
Tilgang 1939	2 238 915	
Avskrevet tidligere	-1 962 713	
Avskrevet i år	-2 762	
		273 440
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>273 440</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-2 762</b>



**NOTE: 15**

**AKSJER OG ANDELER  
BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	273 440
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>273 440</b>

Tomten ble kjøpt i 1939.  
Gnr.231/bnr.36

**NOTE: 16**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 104 800,- fordelt på 262 aksjer à kr 400,-.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-6 367 913
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-6 367 913</b>

**NOTE: 18**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19**

Obos-Banken AS  
Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2008	-8 899 168
Nedbetalt tidligere	1 288 873
Nedbetalt i år	124 031

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 486 264</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Pantobligasjon	-126 900
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-126 900</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35</b>



**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 486 264
<b>TOTALT</b>	<b>7 486 264</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	273 440
-----------	---------



## 1273 A/S Brinken

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som leder foreslås:

Navn: Astrid Sophie Ulleland                      Brinken 16 C  
E-postadresse: [ullelanda@gmail.com](mailto:ullelanda@gmail.com)

#### Bakgrunn for at Ulleland stiller til styreleder:

Ulleland har relevant erfaring fra arbeid som leder i Filologisk Forening (studentforening med ansvar for flere foreninger samt drift av en bar, cafe og en forening, god innsikt i styret og organisering av en større organisasjon, innsikt i økonomi og vedtekter. Derfra har hun med seg kompetanse og erfaring fra å jobbe i et styre.

Hun har et ønske og engasjement for å kunne bidra til et godt sameie for alle og har som student til og kapasitet til å ta på seg et slikt omfattende verv. Ulleland har studert samfunnsøkonomi og studerer for tiden jus.

#### B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Pål Tålos                                      Brinken 16 C  
E-postadresse: [paaltalos@gmail.com](mailto:paaltalos@gmail.com)

#### Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Vasilisa Lerner                              Brinken 16 B  
E-postadresse: [V.savapina@gmail.com](mailto:V.savapina@gmail.com)

#### Bakgrunn for at Lerner stiller til styret:

Vasilisa Lerner er 42 år gammel og jobber som prosjektleder. Hun har bodd i Brinken 16 B siden 2021, og ser frem til et godt samarbeid i styret.

Navn: Jenny Heraldstveit                      Brinken 16 B  
E-postadresse: [heradstveit.jenny@gmail.com](mailto:heradstveit.jenny@gmail.com)

#### Bakgrunn for at Haraldstveit stiller til styret:

Jenny Heradstveit bor i B-oppgangen og har bodd her i snart halvannet år sammen med sin mann og 11 måneder gamle datter. Med en voksende familie har hun blitt enda mer opptatt av godt naboskap og et trivelig bomiljø – noe som skaper trygghet, stabilitet og engasjerte beboere som tar vare på sine omgivelser og fellesarealer.

Haraldstveit ønsker å bidra til å bevare og videreutvikle de fine fellesarealene, som vaskekjelleren og hagen, slik at de blir en forlengelse av leilighetene som alle kan ha glede av. Hun er opptatt av god økonomisk drift, tilgjengelige og hensiktsmessige vedtekter som er lette å følge. Ellers er hun tilhenger av et styre som er opptatt av god dialog med alle som bor i Brinken 16 og at det er lett å henvende seg til styret for spørsmål. Til daglig jobber Haraldstveit som prosjektleder i Norsk PEN (ytringsfrihetsorganisasjon) og har tidligere arbeidet med film. Gjennom dette har hun opparbeidet seg erfaring med søknadsarbeid, planlegging av arrangementer og koordinering av praktiske og logistiske oppgaver.



Haraldstveit har også tidligere erfaring fra borettslagsstyre, som vara i styret i Søndre Åsen (Torshov). Det var et veldrevet borettslag med mye sosialt. Der deltok hun aktivt på møter og hadde faste oppgaver. Denne erfaringen har gitt Haraldstveit god innsikt i styrearbeidets ansvar og oppgaver, og hun ønsker nå å engasjere seg i borettslaget AS Brinken for å bidra til et godt og velfungerende bomiljø.

Navn: Emil Tofte Røhne                      Brinken 16 D  
E-postadresse: [emilt.rohne@gmail.com](mailto:emilt.rohne@gmail.com)

**Bakgrunn for at Røhne stiller til styret:**

Røhne er 30 år og utdannet sivilingeniør i Bygg- og Miljøteknikk ved NTNU i Trondheim. Til daglig jobber han med planlegging og digitalisering i større byggeprosjekter, og i april starter han i en ny stilling hos Statnett.

Røhne har tidligere erfaring fra styrearbeid, blant annet som styremedlem i sameiet *Nedre Møllenberg gate 32* da han studerte i Trondheim. I tillegg har han hatt og har fortsatt flere styreverv i idrettsorganisasjoner.

Røhne og samboeren flyttet inn i Brinken 16 D i januar 2024, og trives svært godt både i sameiet og i nabolaget. Planen deres er å bo her i lang tid, og hovedmotivasjonen for å stille til styret er å kunne bidra aktivt til gode beslutninger, samt være med på å sikre en positiv utvikling og drift av sameiet.

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

Navn: Janicke Pedersen                      Brinken 16 B  
E-postadresse: [jankapolani@yahoo.no](mailto:jankapolani@yahoo.no)

Navn: Line Mervi Jacobsen                      Brinken 16 A  
E-postadresse: [linmerjac@gmail.com](mailto:linmerjac@gmail.com)

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Kjersti Mæhlum-Lier                      Brinken 16 B  
Navn: Thomas Wiborg                      Brinken 16 B

Dato: 17.03.24 I valgkomiteen for A/S Brinken

.....  
Marie Thrane,

.....  
Thomas Nicolay Wiborg,

.....  
Kjersti Mæhlum-Lier



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 1273 Selskapsnavn: AKSJESELSKAPET BRINKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Aksjeselskapet Brinken

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aksjeselskapet Brinken som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 brukeren foretar, på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 26.03.2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkket: QZTTP-VZKF3-N23YF-364BE-364VZ-WV8S



# 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."

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-26 16:12:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QZTTP-VZNF3-N23YF-364BE-364VZ-WV18S

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.