



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 593  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE  
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: 24.04.2025

### 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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975503593

---

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		2 266 673	2 168 911
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 266 673</b>	<b>2 168 911</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 808	135 569
Annen driftskostnad		1 477 052	2 191 859
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 613 861</b>	<b>2 327 429</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>652 812</b>	<b>-158 518</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 223	28 531
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 223</b>	<b>28 531</b>
Annen finanskostnad		30	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>52 193</b>	<b>28 531</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>705 006</b>	<b>-129 987</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>705 006</b>	<b>-129 987</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>705 006</b>	<b>-129 987</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		705 006	-129 987
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>705 006</b>	<b>-129 987</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 771	6 461
Andre fordringer		76 713	74 768
Sum fordringer		80 484	81 229
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 350	1 036 537
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 350	1 036 537
Sum omløpsmidler		1 826 835	1 117 766
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 826 835</b>	<b>1 117 766</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 606 701	901 696
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 606 701</b>	<b>901 696</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 606 701</b>	<b>901 696</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		3 100	3 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		171 770	173 415
Skyldige offentlige avgifter		3 760	3 765
Annen kortsiktig gjeld		41 504	35 790
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>217 033</b>	<b>212 970</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>220 133</b>	<b>216 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 826 835</b>	<b>1 117 766</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505367

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 593  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE  
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: 24.04.2025

#### 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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 975 503 593  
BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 266 673	2 168 911
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 266 673</b>	<b>2 168 911</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 808	135 569
Annen driftskostnad		1 477 052	2 191 859
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 613 861</b>	<b>2 327 429</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>652 812</b>	<b>-158 518</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 223	28 531
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 223</b>	<b>28 531</b>
Annen finanskostnad		30	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>52 193</b>	<b>28 531</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>705 006</b>	<b>-129 987</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>705 006</b>	<b>-129 987</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>705 006</b>	<b>-129 987</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		705 006	-129 987
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>705 006</b>	<b>-129 987</b>



Organisasjonsnr: 975 503 593  
BREKKEHUS BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 771	6 461
Andre fordringer		76 713	74 768
Sum fordringer		80 484	81 229
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 350	1 036 537
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 350	1 036 537
Sum omløpsmidler		1 826 835	1 117 766
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 826 835</b>	<b>1 117 766</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 606 701	901 696
Sum opptjent egenkapital		1 606 701	901 696



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 606 701</b>	<b>901 696</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	3 100	3 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	171 770	173 415
Skyldige offentlige avgifter	3 760	3 765
Annen kortsiktig gjeld	41 504	35 790
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>217 033</b>	<b>212 970</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>220 133</b>	<b>216 070</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 826 835</b>	<b>1 117 766</b>



Organisasjonsnr: 975 503 593  
BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.75

Sum

Beløp





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5305

BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

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 25. april kl. 13:00 og lukker 29. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5305>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon om sameiet

#### Utleie

Utleie i mer enn 2 mnd. skal meldes skriftlig til styret for registrering, slik at sameiet har kontaktinformasjon til de som bor i sameiet. Melding sendes "brakkehus@styrerrommet.no" eller legges skriftelig i sameiets postkasse i inngang B

#### Innglassing av balkonger

Sameiet har fått godkjent innglassing av balkongene. Dette er noe eier bestiller og betaler for. Det ble sendt ut info om tiltaket til eiere av leiligheter med balkong. Kontaktinfo til leverandør oppgis ved forespørsel til styret.

#### Kabel-TV

Med virkning fra 1. mars 2022 er Telia sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenster.

I husleien dekkes TV- og bredbånd etter ett av følgende alternativ valgt av beboer:

- TV med 30 poeng for valg av kanaler og bredbånd med hastighet 50Mbit
- TV med 100 poeng for valg av kanaler, ikke bredbånd
- Bredbånd med hastighet 500Mbit



Ytelse ut over ett av disse alternativene må den enkelte bestille og betale selv.

Faktura fra nettleverandør er basert på hva som beboer har bestilt til den enkelte leilighet ut over standard.

Beboer i den enkelte leilighet er registrert som kunde hos Telia selv om sameiet betaler faktura. Ved flytting er det viktig å oppdatere kundeforholdet hos Telia med kontaktinfo om ny beboer. Sameiet har ikke innsyn i kundeforholdet og har ingen oversikt over hva som til enhver tid er avtalt mellom beboere og leverandør.

Sameiet anbefaler at beboere sjekker sine avtaler og vurderer behovet dersom man får egen faktura knyttet til TV eller bredbånd i Kjelsåsveien 188.

Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe: Telia på telefon 924 95 050 eller besøke deres nettside: [www.telia.no](http://www.telia.no)

## Nøkler

Styret har nøkler til fellesarealer.

. Nøkler selges til de som har behov for kr. 500 pr stk. Det er bare eiere som kan bestille nøkler til fellesareal. Har leieboer behov for ny nøkkel må denne bestilles av eier. Nøkkel betales med Vipps ved utlevering eller via faktura fra OBOS.

## Forsikring

Dersom årsaken til bruk av sameiets forsikring har sin årsak i manglende vedlikehold eller på annen måte sin årsak noe en som er eieres ansvar belastes eier for egenandel.

Sameiets egenandel er for tiden 12 000,- for hver gang forsikringen brukes.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppgradering av dører inn til leilighetene.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE



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  
OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Kristian Nohr er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 5305 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5305 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 5305 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

### Oppgradering av dører inn til leilighetene.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Originale dører inn til leilighetene oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet. Sameiet har skiftet de fleste dørene men noen gjenstår før alle dører oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet.

Dører som ikke oppfyller gjeldende krav skiftes. Skifte av dør er ikke valgfritt for eier, er ett pålegg fra sameiet.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at gjenstående dører skiftes

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av dører inn til leilighetene.
- Mot Oppgradering av dører inn til leilighetene.



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet foreslår å vente med utskifting av dører til neste år

2. Årsmøtet foreslår at gjenstående dører skiftes i år. Kostnad inntil 225 000,-

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ove Jan Hundsnes

Tar gjenvalg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Nohr

Tar gjenvalg



## Styrets årsrapport

I løpet av året har det vært en ny runde med utskifting av dører inn til leilighetene og alle som har ønsket har fått sin dør skiftet. Styret forslår en siste runde med utskifting slik at alle dører inn til leilighetene oppfyller gjeldene krav.

Sameiets bygg begynner å bli noen år gammelt og forventes økende behov for vedlikehold. På ettersommeren ble det avdekket at fukt sperre i vegger på tak er dårlige. Det er fuktsperre bak fasadeplatene som er skadet slik at det kan komme fukt inn i konstruksjonen, Dette ble avdekket så sent på høsten at det var vanskelig å gjøre noe ut over en midlertidig tetting.

I løpet av våren blir det satt i gang arbeid med første seksjon. Når en får åpnet vil en se hva som må gjøres. Siden en ikke har oversikt over hva som er nødvendig har en heller ikke oversikt over kostnader.

På grunn av usikkerheten med hva som kommer av kostnader til reparasjon av fasade ble utskifting av låsesystem satt på vent. Styret har ikke mottatt noe informasjon som tilsier at det er nøkler på avveie som gjør at utskifting av låsesystem haster.

Dette året var første hele driftsår med varmepumpe tilkoblet varmtvann. Innsparingen var i overkant av forventningene selv om energiprisen var lavere enn foregående år.

På grunn av økte kostnader forventes behov for indeksregulering av husleien fremover. Det er spesielt kostnader til forsikring og offentlige avgifter som øker.

Det skal bygges nye hus på en tomt som har felles innkjøring med sameiet. Eier av tomten var veldig opptatt av formalisering av veirett. Etter at styret hadde brukt mye tid på å få dette avklart på rett måte var det plutselig ikke nødvendig like vel. Det blir nå bygd 3 hus på tomten uten at det er inngått noen avtale med sameiet om felles bruk av innkjørsel. Dette er noe som må avklares når nye hus tas i bruk.



## BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 503 593, KUNDENR. 5305

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 204 564	2 118 804	2 273 000	2 290 000
Vaskeri	10	27 800	21 577	0	0
Andre inntekter	3	34 309	28 530	75 000	75 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 266 673</b>	<b>2 168 911</b>	<b>2 348 000</b>	<b>2 365 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 808	-35 569	-71 038	-71 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 910	-11 713	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-139 575	-132 733	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-8 056	-15 009	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-186 729	-968 263	-400 000	-550 000
Forsikringer		-168 841	-156 920	-176 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-369 595	-305 947	-412 000	-479 120
Energi/fyring		-116 574	-145 699	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 074	-285 448	-300 000	-315 000
Andre driftskostnader	11	-180 698	-170 128	-200 000	-225 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 613 861</b>	<b>-2 327 429</b>	<b>-2 064 038</b>	<b>-2 374 120</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>652 812</b>	<b>-158 518</b>	<b>283 962</b>	<b>-9 120</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	52 223	28 531	0	40 000
Finanskostnader	13	-30	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>52 193</b>	<b>28 531</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>705 006</b>	<b>-129 987</b>	<b>283 962</b>	<b>30 880</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		705 006	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-129 987		



### BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 503 593, KUNDENR. 5305

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 771	6 461
Forskuddsbetalte kostnader		76 713	74 768
Driftskonto OBOS-banken		515 290	465 147
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 000	2 000
Sparekonto OBOS-banken		1 158 935	528 875
Sparekonto OBOS-banken II		70 126	40 515
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 826 835</b>	<b>1 117 766</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 826 835</b>	<b>1 117 766</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 606 701	901 696
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 606 701</b>	<b>901 696</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld	14	3 100	3 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 798	21 084
Leverandørgjeld		171 770	173 415
Skyldige offentlige avgifter	15	3 760	3 765
Garasjeregnskap	16	13 188	13 188
Annen kortsiktig gjeld	17	1 518	1 518
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>217 033</b>	<b>212 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 826 835</b>	<b>1 117 766</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025

Styret i Brækkehus Boligsameie

Ove Jan Hundsnes /S/

Nicklas Brandal /S/

Harald M K Andersen /S/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	2 032 824
Garasje	82 040
Parkering	37 500
Dugnad	37 200
Strøm elbil	15 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 204 564</b>

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

Div inbetalinger for bruk av badstue og strøm/elbil	15 288
Nøkler	1 000
Leie av parkeringsplass	18 021
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>34 309</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 615
Påløpte feriepenger	-1 518
Fri bolig	-54 000
Naturalytelser speilkonto	54 000
Arbeidsgiveravgift	-23 425
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 808</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 910.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 056
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 056</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 986
Drift/vedlikehold VVS	-7 000
Drift/vedlikehold elektro	-18 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 441
Drift/vedlikehold brannsikring	-148 473
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 498
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 043
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-186 729</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-277 022
Renovasjonsavgift	-92 573
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-369 595</b>

**NOTE: 10****VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	27 800
<b>SUM INNTEKTER VASKERI</b>	<b>27 800</b>

<b>SUM VASKERI</b>	<b>27 800</b>
--------------------	---------------

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

Håndverktøy	-6 523
Annet driftsmateriale	-2 050
Renhold ved firmaer	-126 438
Snørydding	-32 445
Andre fremmede tjenester	-981
Trykksaker	-19
Andre kontorkostnader	-4 073
Porto	-200
Vedlikehold biler/maskiner	-1 517
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 351
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-180 698</b>

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

Renter bank	34 385
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	441
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 397
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>52 223</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-30
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-30</b>

**NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-3 100
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 100</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 760
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 760</b>

**NOTE: 16****GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedlikehold	-15 438
Diverse	2 250
<b>SUM GARASJEREGNSKAP</b>	<b>-13 188</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 518
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 518</b>



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er **kr 2 266 673**.

Driftskostnadene er **kr 1 613 861** og er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt i drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat **kr 705 006** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 1 609 802**.



## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet kr 550 000 med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2PH7K-N2UKJ-SQNJ-EJNVZ-NW4A3-LY1KF



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-16 16:42:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2PH7K-NZUKI-5QNJ-EJNVZ-NW4A3-LY1KF

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

Dette dokumentet er forsegleet 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 25.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.25

Selskapsnummer: 5305 Selskapsnavn: BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kristian Nohr er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Oppgradering av dører inn til leilighetene.**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For oppgradering av dører inn til leilighetene.  
 Mot oppgradering av dører inn til leilighetene.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet foreslår å vente med utskifting av dører til neste år  
 Årsmøtet foreslår at gjenstående dører skiftes i år. Kostnad inntil 225 000,-

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Ove Jan Hundsnes

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Kristian Nohr



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.