



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 168 911	2 144 437
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 168 911</b>	<b>2 144 437</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	135 569	137 643
Annen driftskostnad	3	2 191 859	2 147 008
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 327 429</b>	<b>2 284 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-158 518</b>	<b>-140 215</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 531	22 303
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 531</b>	<b>22 303</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 531</b>	<b>22 303</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-129 987</b>	<b>-117 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-129 987</b>	<b>-117 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-129 987</b>	<b>-117 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-129 987	-117 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-129 987</b>	<b>-117 912</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Andre fordringer		81 229	72 224
Sum fordringer		81 229	72 224
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 036 537	1 049 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 036 537	1 049 555
Sum omløpsmidler		1 117 766	1 121 779
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 117 766</b>	<b>1 121 779</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		901 696	1 031 683
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>901 696</b>	<b>1 031 683</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>901 696</b>	<b>1 031 683</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		173 415	39 819
Skyldige offentlige avgifter		3 765	3 749
Annen kortsiktig gjeld		35 790	43 429
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>212 970</b>	<b>86 996</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>216 070</b>	<b>90 096</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 117 766</b>	<b>1 121 779</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483611

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 503 593  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Vidar Turi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 975 503 593  
BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 168 911	2 144 437
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 168 911</b>	<b>2 144 437</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	135 569	137 643
Annen driftskostnad	3	2 191 859	2 147 008
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 327 429</b>	<b>2 284 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-158 518</b>	<b>-140 215</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 531	22 303
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 531</b>	<b>22 303</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 531</b>	<b>22 303</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-129 987</b>	<b>-117 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-129 987</b>	<b>-117 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-129 987</b>	<b>-117 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-129 987	-117 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-129 987</b>	<b>-117 912</b>



Organisasjonsnr: 975 503 593  
BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Andre fordringer		81 229	72 224
Sum fordringer		81 229	72 224
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 036 537	1 049 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 036 537	1 049 555
Sum omløpsmidler		1 117 766	1 121 779
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 117 766</b>	<b>1 121 779</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		901 696	1 031 683
Sum opptjent egenkapital		901 696	1 031 683



Sum egenkapital	901 696	1 031 683
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	3 100	3 100
Sum annen langsiktig gjeld	3 100	3 100
Sum langsiktig gjeld	3 100	3 100
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	173 415	39 819
Skyldige offentlige avgifter	3 765	3 749
Annen kortsiktig gjeld	35 790	43 429
Sum kortsiktig gjeld	212 970	86 996
Sum gjeld	216 070	90 096
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 117 766</b>	<b>1 121 779</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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

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.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppgradering av dører inn til leilighetene
7. Skifte av lås system i fellesanleggene
8. 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 forslåtte møteleder 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  
Nicklas Brandal og Harald Andersen 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

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 5305 Brækkehus Boligsameie Årsrapport 2023 med beretning..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 100 000

Sak 6

### Oppgradering av dører inn til leilighetene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Originale dører inn til leilighetene oppfyller ikke dagens krav til brannsikkerhet. Styret har

satt i gang en prosess med utskifting av dører som ikke oppfyller kravene. Prosessen fortsetter til alle aktuelle dører oppfyller gjeldende krav til brannsikkerhet.

Dører skiftes etter søknad fra eier.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtak 2.

#### Forslag til vedtak 1

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

#### Forslag til vedtak 2

Årsmøtet foreslår å skifte dører etter søknad fra den enkelte eier. Det åpnes for å skifte dører for inntil 200 000,-



Sak 7

## Skifte av lås system i fellesanleggene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det begynner å bli noen år siden det ble tatt i bruk nytt låsesystem. I løpet av den tiden systemet har vært i drift har en del nøkler blitt mistet og styret mistenker at det er nøkler på avveie. En har hatt tilfelle hvor uvedkommende har vært i sameiets kjellerområde og sportsboden. Det har også vært konkrete tyveri fra sportsbod, vaskeri og boder. Ved overgang til elektronisk låsesystem vil en enkelt kunne blokkere tap av nøkkel for å hindre misbruk, formidle adgangsdatta til politi ved tyveri i en aktuell tidsperiode med mer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtak 2

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet foreslår å vente med utskifting av låssystem

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet foreslår å starte prosessen med skifte av låssystem for inntil kr. 200 000,-

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Andersen  
Stiller til gjenvalg som styremedlem
- Nicklas Brandal  
Stiller til gjenvalg som styremedlem

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Nohr  
Stiller til gjenvalg som varamedlem



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ove Jan Hundsnes	Sjårdalsvegen 1019
Styremedlem	Harald Andersen	Skøyen Terrasse 15
Styremedlem	Nicklas Brandal	Kjelsåsveien 188 B
Varamedlem	Kristian Nohr	Kjelsåsveien 188 B
Varamedlem	Patrick Pogost	Kjelsåsveien 188 A

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

### 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.

### Generelle opplysninger om Brækkehus Boligsameie

Sameiet består av 62 seksjoner.

Brækkehus Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503593, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

59 400

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styrets arbeid har vært fokusert, på ferdigstilling av pågående og tidligere vedtatte prosjekt. I løpet av året ble varmpumpe med tilhørende energibrønner satt i drift. En hadde også en ny runde med utskifting av dører inn til leilighetene. Alle som meldte sin interesse, fikk skiftet sin dør.

Styret forslår å videreføre arbeidet med utskifting av dører til alle dørene har ønsket brann klasse.

På grunn av stigende kostnader og store investeringer siste år valgte styret å indeksregulere husleien fra 1.6. Dersom kostnadsutviklingen fortsetter som i dag kan det være aktuelt med en indeksregulering av husleien fra 1.1.2025

Det har vært mye utskifting av beboere i sameiet i løpet av året. Ikke alle passer inn med klage fra naboer som følge. Selv om det ikke er så mye styret, kan gjøre på kort sikt så engasjerer styret seg. Når styret får klage, blir eier kontaktet. Det er flere som har fått sitt leieforhold avsluttet hvor upassende oppførsel har vært en med virkede årsak.

Sameiet har for tiden godt med parkeringsplasser tilgjengelig og det er mulig for korttidsleie av plass. Til tross for enkel tilgang for leie av plass er det noen som har brukt gjesteparkeringen som sin faste plass. Dette er noe som ikke aksepteres og de det gjelder har blitt varslet med lapp på bilen. Sameiet har vurdert å engasjere parkeringsselskap som da vil bøtelegge de som misbruker vår parkeringsplass. Styret har ikke inngått noen avtale så langt og har ikke intensjon om det dersom parkeringsreglementet respekteres.

Det ble oppdaget lekkasje i oppgang B. Etter feilsøking som bl.a. omfattet åpning av sjakt i flere leiligheter, ble årsaken funnet til tetting rundt sluk på taket. Dette ble en forsikrings sak som er avsluttet etter reparasjon på tak og i berørte leiligheter.

Årets dugnad ble avholdt over flere kvelder hvor de som var interessert kunne melde seg på. Det var da spesifikke oppgaver for aktuell kveld.

Driftserfaring med varmpumpe så langt er at energiforbruket er halvert. En har oppnådd forventet innsparing av energi. Noe etter oppstart av varmpumpen valgte en også å legge om forsyning til vaskemaskiner i vaskeriet slik at disse nå henter inn både varmt og kaldt vann. Ved å tilføre vaskemaskinene varmt vann får man raskere vask og spart energi.

Tredemøllen i trimrom havarete og ny ble kjøpt brukt fra ett treningssenter.

Sameiet fikk henvendelse fra en nabo om formalisering av veirett i forbindelse med en planlagt utbygging. I dag har nabo ikke tinglyst veirett via sameiets innkjørsel mot Kjelsåsveien, han har bruksrett. Ved en eventuell utbygging må en utbygger ha en tinglyst veirett. Saken ble frafalt i første omgang. Dersom dette blir aktuelt, vil saken bli fremlagt for sameiets årsmøte for godkjenning.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 2 168 911**.

Driftskostnadene er **kr 2 327 429**

### Resultat

Årets resultat **kr - 129 987** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 904 796**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 400 000** til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømskatten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brækkehus Boligsameie.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KBJFE-KDHEE-YUW5A-NDKEN-3E5YM-ZKQBA



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 118 804	2 029 746	2 088 000	2 273 000
Andre inntekter	3	50 107	114 691	75 000	75 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 168 911</b>	<b>2 144 437</b>	<b>2 163 000</b>	<b>2 348 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 569	-37 643	-71 038	-71 038
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 713	-11 156	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-132 733	-127 610	-130 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-15 009	-8 121	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-968 263	-909 008	-1 150 000	-400 000
Forsikringer		-156 920	-135 021	-145 000	-176 000
Kommunale avgifter	9	-305 947	-254 401	-265 000	-412 000
Energi/fyring		-145 699	-282 332	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-285 448	-226 125	-260 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-170 128	-193 235	-200 000	-200 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 327 429</b>	<b>-2 284 652</b>	<b>-2 591 038</b>	<b>-2 064 038</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-158 518</b>	<b>-140 215</b>	<b>-428 038</b>	<b>283 962</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	28 531	22 303	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>28 531</b>	<b>22 303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-129 987</b>	<b>-117 912</b>	<b>-428 038</b>	<b>283 962</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-129 987	-117 912		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 461	3 341
Forskuddsbetalte kostnader		74 768	68 883
Driftskonto OBOS-banken		465 147	213 981
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 000	1 990
Sparekonto OBOS-banken		528 875	769 156
Sparekonto OBOS-banken II		40 515	64 428
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 117 766</b>	<b>1 121 779</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 117 766</b>	<b>1 121 779</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		901 696	1 031 683
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>901 696</b>	<b>1 031 683</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld	12	3 100	3 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 084	27 960
Leverandørgjeld		173 415	39 819
Skyldige offentlige avgifter	13	3 765	3 749
Garasjeregnskap	14	13 188	13 188
Annen kortsiktig gjeld	15	1 518	2 281
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>212 970</b>	<b>86 996</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 117 766</b>	<b>1 121 779</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2024

Styret i Brækkehus Boligsameie



Ove Jan Hundsnes /S/  
/S/

Nicklas Brandal /S/

Harald M K Andersen

## 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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 955 854
Garasjeleie	100 800
Parkeringsleie	81 500
Dugnad	37 200
Strøm motorvarmere	21 000
<b>SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 196 354</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-42 750
Garasje	-25 800
Strøm elbil	-9 000
<b>SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 118 804</b>

## NOTE: 3

**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	21 577
Garasjeåpner og -nøkkel	1 250
Nettinnbetalinger	2 100
Nøkler	2 500
Utleie	22 680
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>50 107</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 615
Påløpte feriepenger	-1 518
Fri bolig	-54 000
Naturalytelser speilkonto	54 000
Arbeidsgiveravgift	-23 436
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 569</b>

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 713.

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

Juridisk bistand	-7 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 509
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 009</b>

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

Hovedentreprenør Hitech Energy AS, energibrønn	-816 763
Offentlige tilskudd ENOVA	64 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-752 763</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-34 840
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 450
Drift/vedlikehold brannsikring	-134 750
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 219
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	2 759
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 000



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-968 263**

---

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

Vann- og avløpsavgift	-221 017
Renovasjonsavgift	-84 930

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-305 947**

---

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-4 778
Renhold ved firmaer	-126 420
Snørydding	-30 351
Andre fremmede tjenester	-890
Andre kontorkostnader	-682
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-804
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 304

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-170 128**

---

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 634
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 629
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 268

---

**SUM FINANSINTEKTER** **28 531**

---

**NOTE: 12****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-3 100
-----------	--------

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-3 100**

---

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 765

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-3 765**

---

**NOTE: 14****GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold	-15 438
Diverse	2 250

---

**SUM GARASJEREGNSKAP** **-13 188**

---

**NOTE: 15**



12

Brækkehus Boligsameie

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 518
Fakturagebyr	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 518</b>

## Annem informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82755118. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Varmepumpe	Varmepumpe tilkoblet varmtvann
2022	Energibrønn	Energibrønn etablert.
2022	Fiber bredbånd	Overgang fra koaks til fiber
2021	Brannvarslingsanlegg	Brannvarslingsanlegg som dekker alle fellesareal
2021 -- .....	Dører inn til leilighetene	Alle dører inn til leiligheter skal ha brannklasse B30. Prosjekt pågår til alle aktuelle dører oppfyller gjeldende krav.
2020 - 2020	Ny branndører i fellesareal	
2016	Rørfornyng	
2015	Nye avfallsbrønner	Gammel avfallsjakteløsning er fjernet/tettet igjen og erstattet av nye utvendige avfallsbrønner.
2015	Nytt betalingsanlegg fellesvaskeri	Gammel løsning med myntinnkast er erstattet av system som benytter vaskebrikker for påfylling av penger.
2014	Gavlvegghabilitering	Rehabilitering av alle utvendige teglvegger, med unntak av sydvegg som ble tatt i 2011. I tillegg ble støttemurer ved B-oppgangen pusset opp.
2013	Utskiftning av dører og postkasser	Hovedinngangsdører i begge oppganger i tillegg til inngangsdør sportsbod. Nye og større postkasser satt inn for alle leiligheter i begge oppganger.
2011	Rehabilitering av gavlveggene	



2010	Asfaltering	Asfaltert hele parkeringsplassen og veier
2010	Fasade	Malt fasade. Murt teglmur på enden av bygget.
2009	Oppgradering av rørsystem og varmtvann	Som følge av lekkasje ble varmtvannsberedere skiftet samt rørsystem og hovedstoppekran.
2009	Oppgradering av kabelnettet	Kabelnettet ble oppgradert da dette ikke var godt nok.
2006	Oppussing oppganger	Oppussing av oppganger, skifte gulvbelegg samt maling av vegger, tak og dører inn til leilighetene ble gjennomført høsten 2006
2005	Oppgradering av treningsrommet	



## Annen informasjon om sameiet

### Avløp fra balkonger

Det er viktig å sikre avløp ifra balkongen. Styret anbefaler at man ikke har teppe eller annet på gulvet som hindrer avrenning. Har man teppe eller annet gulvbelegg som trekker vann må dette ikke ligge helt inn til veggen.

Skade som følge av manglende avløp ifra balkong eller annen skade som er forårsaket av den enkelte eier sine valg er eiers ansvar.

Det har vært skade hvor manglende avløp hvor teppe har vært benyttet antas å være årsak.

### Mugg på yttervegg

Det har vært tilfelle av mugg på yttervegg i sameiet. Kjente tilfelle er soverom hvor skap har vært plassert helt inntil vegg slik at det har blitt lite lufting mellom skap og vegg.

Høye strømpriser og lite lufting gjør at man bør følge med på utsatte steder.

### Nøkler

Styret har nøkler til fellesarealer og garasje. 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.

### 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)

### 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.

### 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.





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

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>Nicklas Brandal og Harald Andersen 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 100 000

- For  
 Mot

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

Hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet foreslår å vente med utskifting av dører til neste år.  
 Årsmøtet foreslår å skifte dører etter søknad fra den enkelte eier. Det åpnes for å skifte dører for inntil 200 000,-

**Sak 7 Skifte av lås system i fellesanleggene**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet foreslår å vente med utskifting av låssystem  
 Årsmøtet foreslår å starte prosessen med skifte av låssystem for inntil kr. 200 000,-

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Harald Andersen  
 Nicklas Brandal

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.