



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 885 546  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 401 523	1 284 495
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 401 523</b>	<b>1 284 495</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	47 971
Annen driftskostnad		1 085 224	2 832 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 119 454</b>	<b>2 880 059</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>282 069</b>	<b>-1 595 564</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 423	14 106
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 423</b>	<b>14 106</b>
Annen finanskostnad		48 141	30 971
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 141</b>	<b>30 971</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 718</b>	<b>-16 865</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>247 351</b>	<b>-1 612 429</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>247 351</b>	<b>-1 612 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>247 351</b>	<b>-1 612 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>247 351</b>	<b>-1 612 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 351	-1 612 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>247 351</b>	<b>-1 612 429</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		522 712	667 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 712	667 943
Sum omløpsmidler		522 712	667 943
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>522 712</b>	<b>667 943</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		462 868	710 219
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-462 868</b>	<b>-710 219</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-462 868</b>	<b>-710 219</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		920 796	1 342 003
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>920 796</b>	<b>1 342 003</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>920 796</b>	<b>1 342 003</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		202	283
Leverandørgjeld		52 350	24 466
Skyldige offentlige avgifter			4 172
Annen kortsiktig gjeld		12 231	7 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 784</b>	<b>36 159</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>985 580</b>	<b>1 378 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>522 712</b>	<b>667 943</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345644

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 885 546  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 976 885 546  
BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 401 523	1 284 495
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 401 523</b>	<b>1 284 495</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	47 971
Annen driftskostnad		1 085 224	2 832 088
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 119 454</b>	<b>2 880 059</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>282 069</b>	<b>-1 595 564</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 423	14 106
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 423</b>	<b>14 106</b>
Annen finanskostnad		48 141	30 971
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 141</b>	<b>30 971</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 718</b>	<b>-16 865</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>247 351</b>	<b>-1 612 429</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>247 351</b>	<b>-1 612 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>247 351</b>	<b>-1 612 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>247 351</b>	<b>-1 612 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 351	-1 612 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>247 351</b>	<b>-1 612 429</b>



Organisasjonsnr: 976 885 546  
BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		522 712	667 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 712	667 943
Sum omløpsmidler		522 712	667 943
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>522 712</b>	<b>667 943</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>			
Udekket tap		462 868	710 219
Sum opptjent egenkapital		-462 868	-710 219
Sum egenkapital		-462 868	-710 219



<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	920 796	1 342 003
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>920 796</b>	<b>1 342 003</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>920 796</b>	<b>1 342 003</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	202	283
Leverandørgjeld	52 350	24 466
Skyldige offentlige avgifter		4 172
Annen kortsiktig gjeld	12 231	7 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>64 784</b>	<b>36 159</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>985 580</b>	<b>1 378 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>522 712</b>	<b>667 943</b>



Organisasjonsnr: 976 885 546  
BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Boligsameiet Brekke Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2022

Selskapsnummer: 1249





## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Brekke Terrasse

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 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1249>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ønsker å bruke gassgrill
6. Elektroniske dørlåser
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Brekke Terrasse**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Forslag til vedtak**

På Grenager og Marius Gurigard Simonsen er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. 1249 Årsrapport.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

Sak 5

## Ønsker å bruke gassgrill

### Forslag fremmet av:

Selina F Klungland Bregård

### Krav til flertall:

Sak allerede vedtatt (0%)

Vi har et ønske om å bruke vår eksisterende gassgrill.

### Styrets innstilling

For å tillate bruk av gassgrill må husordensreglene endres, noe som krever 50% flertall. Styret foreslår derfor to forslag til vedtak.

Ved flertall på Forslag 2 vil husordensreglene beholdes som de (altså forbud mot gassgrill).

Ved flertall på Forslag 1 vil punkt 2 i husordensreglene endres. Dette punktet sier i dag at "Det er forbud mot bruk av gass og kullgrill på terrassene. Bruk av elektrisk grill er tillatt."

Ved flertall endres punktet til:

"Det er forbud mot bruk av kullgrill på terrassene. Bruk av gassgrill og elektrisk grill er tillatt."

Styret mener at uansett hvordan man griller, er det viktig å vise hensyn til naboer og forsøke å unngå for mye røyk. Vi ser ingen store ulemper ved å tillate gassgrill så lenge man viser hensyn til andre beboere.



## **Forslag til vedtak 1**

At beboere får benytte moderne gassgrill.

## **Forslag til vedtak 2**

Beboere får ikke bruke gassgrill (husordensreglene beholdes slik de er, med forbud mot bruk av gassgrill).

Sak 6

## **Elektroniske dørlåser**

### **Forslag fremmet av:**

Anders Wålen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslag til elektroniske dørlåser til oppganger og andre felles dører i sameiet. Mulighet for at ett hus eller en oppgang kan velge å gjennomføre det om ikke hele sameiet ønsker.

### **Styrets innstilling**

Styret har merket interesse fra flere beboere om at det ønskes et system for elektroniske låser. Vi mener et slikt system ideelt bør samkjøres i sameiet, og at man bør vurdere ulike alternativer (samt kostnad, vedlikehold og eventuelle ulemper) før man går i gang med noe. Vi foreslår derfor at vi nå på årsmøtet stemmer over hvorvidt det er interesse for digitale låser som et tillegg til de låsene vi har nå. Gamle låser vi fortsette å fungere slik de har gjort. Dersom det er flertall, vil styret gå videre og konkretisere et forslag til installasjon av digitale låser. Vi har per nå et tilbud fra Unloc med gratis installasjon som vil være et alternativ som kan vurderes. Mer informasjon om dette vil gis på beboermøte 12. mai.

#### **a)**

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

- For Elektroniske dørlåser
- Mot Elektroniske dørlåser

#### **b)**

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

1. Vi går ikke videre og undersøker muligheten for elektroniske dørlåser.
2. Styret undersøker muligheten og kan igangsette installasjon av digitale låser, evt for de oppganger der alle ønsker dette



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frikk Solberg

Sak 8

## **Valgkomite**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Egil Jørgensen og Kristin Bergum



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ivar Grytten	Maridalsveien 374 A
Styremedlem	Arild Gangnes	Maridalsveien 370 A
Styremedlem	Yngve Næri	Maridalsveien 370 A
Varamedlem	Kari Hauff	Maridalsveien 372
Varamedlem	Stine Marie Nielsen	Maridalsveien 370 A

### Valgkomiteen

Pål Grenager	Maridalsveien 374 A
Svein Myrvang	Maridalsveien 372

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

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Brekke Terrasse

Sameiet består av 36 seksjoner.

Boligsameiet Brekke Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976885546, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 370A,370B  
372,374A,374B

Gårds- og bruksnummer:  
59 699

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

Boligsameiet Brekke Terrasse har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

Sameiet har i 2021:

- utført maling av oppgangen i 372
- fullført prosjektet med å felle/beskjære trær etter ønske fra beboerne
- løst problemet med lavt vanntrykk
- lagt planer for reasfaltering av deler av gangveien (dette vil etter planen starte opp etter påske i år)

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 401 523.

Dette er kr 71 523 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune på kr 59 358 for etablering av infrastruktur for elbillading. Det er også andre inntekter fra salg av portåpnere og nøkler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 119 454.

Dette er kr 308 246 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at noe større vedlikeholdsarbeid (reasfaltering av gangveien) ble utsatt til 2022.

### Resultat

Årets resultat på kr 247 351 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 457 928**.

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til større vedlikehold som omfatter reasfaltering av deler av gangvei samt fjerning av røtter mellom 372 og 370.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med 10% økning av energikostnader fra 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 15 322. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Brekke Terrasse

### Lån

Boligsameiet Brekke Terrasse har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene og kr 74 pr mnd økning for TV/internett fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameie Brekke Terrasse

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameie Brekke Terrasse som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for 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 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 sameiets 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 25. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 2XD4K-7L013-SIZBE-EGMNG-A3NEB-CM3Z



## BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE ORG.NR. 976 885 546, KUNDENR. 1249

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 329 508	1 282 368	1 330 000	1 406 000
Ladepunkt		8 370	1 502	0	10 000
Andre inntekter	3	63 645	625	0	1 200
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 401 523</b>	<b>1 284 495</b>	<b>1 330 000</b>	<b>1 417 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-17 971	-4 500	-4 500
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-6 275	-6 000	-6 000	-6 300
Forretningsførerhonorar		-91 835	-89 420	-92 000	-94 200
Konsulenthonorar	7	-4 049	-12 754	-8 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-175 114	-1 970 015	-512 200	-263 500
Forsikringer		-109 963	-99 910	-106 000	-116 500
Kommunale avgifter	9	-268 431	-264 952	-266 500	-275 850
Energi/fyring		-49 169	-24 216	-35 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 549	-162 512	-170 000	-183 000
Andre driftskostnader	10	-205 838	-202 308	-197 500	-211 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 119 454</b>	<b>-2 880 059</b>	<b>-1 427 700</b>	<b>-1 244 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>282 069</b>	<b>-1 595 564</b>	<b>-97 700</b>	<b>172 750</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 423	14 106	0	7 000
Finanskostnader	12	-48 141	-30 971	-50 000	-46 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-34 718</b>	<b>-16 865</b>	<b>-50 000</b>	<b>-39 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>247 351</b>	<b>-1 612 429</b>	<b>-147 700</b>	<b>133 750</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-902 210		
Udekket tap		0	-710 219		
Reduksjon udekket tap		247 351	0		



### BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE ORG.NR. 976 885 546, KUNDENR. 1249

#### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		336 183	30 035
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 310
Sparekonto OBOS-banken		186 529	635 598
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>522 712</b>	<b>667 943</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>522 712</b>	<b>667 943</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-462 868	-710 219
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-462 868</b>	<b>-710 219</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	920 796	1 342 003
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>920 796</b>	<b>1 342 003</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 231	5 587
Leverandørgjeld		52 350	24 466
Skyldige offentlige avgifter		0	4 172
Påløpte renter		202	283
Annen kortsiktig gjeld		0	1 652
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>64 784</b>	<b>36 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>522 712</b>	<b>667 943</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2022

Styret i Boligsameie Brekke Terrasse

Ivar Grytten

Arild Gangnes

Yngve Næri

Vedlegg 1

13 av 21

1249 Årsrapport.pdf

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 178 308
TV-Avgift	151 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 329 508</b>

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

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	1 752
Portåpner	2 500
Tilskudd Oslo Kommune	59 358
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>63 645</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

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



Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 275.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 049
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 049</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-84 125
Drift/vedlikehold VVS	-56 114
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 068
Kostnader dugnader	-4 558
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-175 114</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-163 477
Renovasjonsavgift	-104 954
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-268 431</b>

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

Renhold ved firmaer	-81 240
Snørydding	-75 965
Gressklipping	-42 658
Andre fremmede tjenester	-2 116
Trykksaker	-239
Porto	-670
Bank- og kortgebyr	-2 951
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-205 838</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	931
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 492
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>13 423</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 141
--------------------------------------	---------



---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-48 141**

---

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 400 000
Nedbetalt tidligere	57 997
Nedbetalt i år	421 207

---

**-920 796**

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-920 796**

---



## Annem informasjon om sameiet

### Styret

Styret har e-post: [brekketerrasse@styrommet.no](mailto:brekketerrasse@styrommet.no)

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Styret kontaktes ved behov for vaktmestertjenester.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles skriftlig av forretningsfører [oef@oef.no](mailto:oef@oef.no) Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88143752. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Boligsameiet Brekke Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

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

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 15.05.22

**Selskapsnummer:** 1249 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Brekke Terrasse

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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>På Grenager og Marius Gurigard Simonsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

- For  
 Mot

**Sak 5 Ønsker å bruke gassgrill**

At beboere får benytte moderne gassgrill.

- For  
 Mot

**Sak 6 Elektroniske dørlåser**

a)

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

- For elektroniske dørlåser  
 Mot elektroniske dørlåser

b)

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

- Vi går ikke videre og undersøker muligheten for elektroniske dørlåser.  
 Styret undersøker muligheten og kan igangsette installasjon av digitale låser, evt for de oppganger der alle ønsker dette

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Frikk Solberg

**Sak 8 Valgkomite**

Egil Jørgensen og Kristin Bergum

- For  
 Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.