



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 144 437	2 024 493
Sum inntekter		2 144 437	2 024 493
Kostnader			
Lønnskostnad	3	137 643	149 140
Annen driftskostnad	3	2 147 008	1 780 765
Sum kostnader		2 284 652	1 929 905
Driftsresultat		-140 215	94 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 303	16 209
Sum finansinntekter		22 303	16 209
Annen finanskostnad			5 295
Sum finanskostnader		0	5 295
Netto finans		22 303	10 914
Ordinært resultat før skattekostnad		-117 912	105 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		-117 912	105 502
Årsresultat		-117 912	105 502
Totalresultat		-117 912	105 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-117 912	105 502
Sum overføringer og disponeringer		-117 912	105 502



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 224	4 439
Sum fordringer		72 224	4 439
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 049 555	1 426 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 049 555	1 426 309
Sum omløpsmidler		1 121 779	1 430 748
SUM EIENDELER		1 121 779	1 430 748

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 031 683	1 149 594
Sum opptjent egenkapital		1 031 683	1 149 594
Sum egenkapital		1 031 683	1 149 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		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
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 819	233 921
Skyldige offentlige avgifter		3 749	3 824
Annen kortsiktig gjeld		43 429	40 308
Sum kortsiktig gjeld		86 996	278 053
Sum gjeld		90 096	281 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 121 779	1 430 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 603331

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.07.2023



Organisasjonsnr: 975 503 593
BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 144 437	2 024 493
Sum inntekter		2 144 437	2 024 493
Kostnader			
Lønnskostnad	3	137 643	149 140
Annen driftskostnad	3	2 147 008	1 780 765
Sum kostnader		2 284 652	1 929 905
Driftsresultat		-140 215	94 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 303	16 209
Sum finansinntekter		22 303	16 209
Annen finanskostnad			5 295
Sum finanskostnader		0	5 295
Netto finans		22 303	10 914
Ordinært resultat før skattekostnad		-117 912	105 502
Ordinært resultat etter skattekostnad		-117 912	105 502
Årsresultat		-117 912	105 502
Totalresultat		-117 912	105 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-117 912	105 502
Sum overføringer og disponeringer		-117 912	105 502



Organisasjonsnr: 975 503 593
BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 224	4 439
Sum fordringer		72 224	4 439
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 049 555	1 426 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 049 555	1 426 309
Sum omløpsmidler		1 121 779	1 430 748
SUM EIENDELER		1 121 779	1 430 748
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 031 683	1 149 594
Sum opptjent egenkapital		1 031 683	1 149 594



Sum egenkapital	1 031 683	1 149 594
Gjeld		
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
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	39 819	233 921
Skyldige offentlige avgifter	3 749	3 824
Annen kortsiktig gjeld	43 429	40 308
Sum kortsiktig gjeld	86 996	278 053
Sum gjeld	90 096	281 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 121 779	1 430 748



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 2023

Brækkehus Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 30. mai 2023

Selskapsnummer: 5305





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. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 14:00.

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
- 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering av dører inn til leilighetene
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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne Patrick Pogost foreslått



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5305 Årsrapport til styrerommet.no 25.05.2023 med berretning.pdf

Sak 6

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 7

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 og første fase av utskiftingen er gjennomført. Styrets målsetning er at alle dører skal oppfylle

brannforskriftene innen 01.01.2025.

Dører skiftes etter søknad fra eier.

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 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ove Jan Hundsnes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Nohr
- Patrick Pogost



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Mye av styrets arbeid i løpet av året var knyttet til pågående prosjekt. Året startet med skifte av bredbånds leverandør og etablering av fiber bredbånd til alle leilighetene. Forberedelser ble utført før nyttår mens selve overgangen ble utført i løpet av februar med endelig overgang fra Telenor til Telia 1.mars 2022.

På årsmøtet for 2021, (avholdt 25. april 2022) ble det besluttet å etablere energibrønner med tilhørende varmepumpe for tilkobling til sameiets anlegg for varmtvann.

Styret har i løpet av året lagt ned ikke ubetydelig med arbeid i avklaring av teknisk løsning og innhenting av tilbud før leverandør ble valgt. Før bestilling ble det søkt om tilskudd fra Enova i henhold til valgt størrelse på varmepumpe. Etter at vi hadde fått tilsagn om tilskudd ble anlegget bestilt som en komplett leveranse fra en leverandør.

På grunn av lang leveringstid på selve varmepumpen var det ikke mulig å få anlegget ferdig i løpet av året. Alt utvendig arbeid ble utført i løpet av høsten med unntak av opprydding og tilsåing som vil bli gjort i løpet av våren 2023. Varmepumpen ble levert og montert i slutten av mars 2023. Tiltaket forventes å gi en ikke ubetydelig innsparing i energiforbruk.

Sportsboden ble ryddet for sykler og barnevogner som ingen av de som bodde i sameiet vedkjente seg. Alt som ble fjernet ble gitt bort til en villedig organisasjon.

Alle dører som ikke oppfyller gjeldene krav til brannsikkerhet skal skiftes. Utskifting av dører inn til leilighetene er et pågående prosjekt som vil pågå over flere år. Alle som søkte om ny, inngangsdør fikk dør i løpet av året.. Under forutsetning av årsmøtets godkjenning blir det ny runde med utskifting av dører i løpet av året.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 2 144 437** og er noe høyere enn budsjettet grunnet mer i andre inntekter. Se note 2 og 3 for mer informasjon.

Driftskostnader for 2022 ble **kr 2 284 652**, noe høyere enn opprinnelig budsjett på grunn av vedtaket om etablering av energibrønn.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr 117 912** grunnet vedtak om etablering av energibrønn og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 1 034 783**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 150 000 til større vedlikehold. Energibrønn utgjør ca. kr 800 000 av dette.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Energibrønner ble etablert høsten 2022 og varmepumpen ble levert og montert i april 2023. Erfaringer så langt er en innsparing på opp mot 60% av energiforbruk.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.06.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Brækkehus Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Brækkehus Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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 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 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>

Penneo Dokumentnøkkel: JNNU-3CQC-2CCX-VAS3P-1433J-12W07



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JNNU-3CQ5C-2CCX-VAS3P-1433J-12W07



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-12 13:15:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JNNU-3CQ5C-2CCX-VAS3P-1433J-12W07

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i

dokumentet, med Penneo-validator: <https://penneo.com/validator>

23.05.2024 15:05:23 app for tlf styrenummer.no 23.05.2023 med behøring.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 029 746	1 976 748	2 088 000	2 088 000
Andre inntekter	3	114 691	47 745	35 000	75 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 144 437	2 024 493	2 123 000	2 163 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 643	-49 140	-100 700	-71 038
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 156	-9 836	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-127 610	-124 013	-126 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-8 121	-23 389	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-909 008	-548 541	-472 000	-1 150 000
Forsikringer		-135 021	-123 145	-130 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-254 401	-242 755	-248 000	-265 000
Energi/fyring		-282 332	-296 494	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 125	-233 616	-240 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-193 235	-178 976	-190 650	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 284 652	-1 929 905	-1 876 350	-2 591 038
DRIFTSRESULTAT		-140 215	94 588	246 650	-428 038
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 303	16 209	14 000	0
Finanskostnader		0	-5 295	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 303	10 914	14 000	0
ÅRSRESULTAT		-117 912	105 502	260 650	-428 038
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			105 502		
Fra opptjent egenkapital		-117 912			



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 341	4 439
Forskuddsbetalte kostnader		68 883	0
Driftskonto OBOS-banken		213 981	626 233
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 990	1 907
Sparekonto OBOS-banken		769 156	762 770
Sparekonto OBOS-banken II		64 428	35 399
SUM OMLØPSMIDLER		1 121 779	1 430 748
SUM EIENDELER		1 121 779	1 430 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 031 683	1 149 594
SUM EGENKAPITAL		1 031 683	1 149 594
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	12	3 100	3 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 100	3 100
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 960	24 522
Leverandørgjeld		39 819	233 921
Skyldige offentlige avgifter	13	3 749	3 824
Garasjeregnskap	14	13 188	13 188
Annen kortsiktig gjeld	15	2 281	2 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 996	278 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 121 779	1 430 748
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023,



STYRET I BRÆKKEHUS BOLIGSAMEIE

Ove Jan Hundsnes

Harald M K Andersen

Nicklas Brandal

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Parkeringsleie	81 025
Garasjeleie	100 800
Strøm motorvarmere	21 000
Felleskostnader	1 848 096
Dugnad	37 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 088 121

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-36 275
Garasjeleie	-18 600
Strøm motorvarmere	-3 500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 029 746

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	28 600
Nettinnbetalinger	30 350
Nøkler, bombrikke, portåpner	5 750
Utleie	49 991
SUM ANDRE INNTEKTER	114 691

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	-2 086
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 643

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 156.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 121
SUM KONSULENTHONORAR	-8 121

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Hitech Energy AS, energibrønn	-429 744
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-429 744
Drift/vedlikehold bygninger	-22 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 790
Drift/vedlikehold brannsikring	-424 366
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 423
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-909 008

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

Vann- og avløpsavgift	-179 242
Renovasjonsavgift	-75 159
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-254 401

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-21 240
Driftsmateriell	-4 516
Renhold ved firmaer	-126 420
Snørydding	-29 516
Andre fremmede tjenester	-751
Trykksaker	-387
Andre kontorkostnader	-210
Porto	-600
Drivstoff biler, maskiner osv.	-470
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 023
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 319
Konstaterte tap	-1 133
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 235

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	908
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 815
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	42
Kundeutbytte Gjensidige	14 538
SUM FINANSINNTEKTER	22 303

NOTE: 12**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-3 100
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 100

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 990
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 759
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 749

NOTE: 14**GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold	-15 438
Diverse	2 250



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

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 518
-------------	--------

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-763
-----------------------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 281
-----------------------------------	---------------

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

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.



Utvendig sykkelparkering

Styret vurderer å etablere en utvendig sykkelparkering med mulighet for å kunne låse sykler.

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. 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

2022	Energibrønn	Energibrønn etablert. Tilkobles varmpumpe vår 2023
2022	Fiber bredbånd	Overgang fra koaks til fiber
2021	Brannvarslingsanlegg	Brannvarslingsanlegg som dekker alle fellesareal
2021 - 2024	Dører inn til leilighetene	Alle dører inn til leiligheter skal ha brannklasse B30. Prosjekt pågår til alle aktuelle dører oppfyller gjeldende krav. Dører fra sjakt skiftet til brannklasse B60
2019 - 2020	Ny branndører i fellesareal	
2016	Rørfornyng	
2015	Nye avfallsbrønner	Gammel avfallsjakteløsning er fjernet/tettet igjen og erstattet at 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 rørstem 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	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 25.05.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.23

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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rushil fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne Patrick Pogost foreslått</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

- For
 Mot

Sak 7 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 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ove Jan Hundsnes

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Kristian Nohr
 Patrick Pogost

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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