



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 473 240
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BREKKE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

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, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 005 708	6 851 506
Sum inntekter		7 005 708	6 851 506
Kostnader			
Lønnskostnad		558 548	477 666
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 947	27 947
Annen driftskostnad		6 102 483	5 978 726
Sum kostnader		6 688 978	6 484 339
Driftsresultat		316 730	367 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 463	10 877
Sum finansinntekter		46 463	10 877
Annen finanskostnad		400 359	496 501
Sum finanskostnader		400 359	496 501
Netto finans		-353 896	-485 624
Ordinært resultat før skattekostnad		-37 166	-118 457
Ordinært resultat etter skattekostnad		-37 166	-118 457
Årsresultat		-37 166	-118 457
Totalresultat		-37 166	-118 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 166	-118 457
Sum overføringer og disponeringer		-37 166	-118 457



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 594 069	21 594 069
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 374 517	1 402 464
Sum varige driftsmidler		22 968 586	22 996 533
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		150 785	943
Sum finansielle anleggsmidler		150 785	943
Sum anleggsmidler		23 119 371	22 997 476
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		700	760
Andre fordringer		119 956	115 783
Sum fordringer		120 656	116 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 968 311	3 709 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 968 311	3 709 881
Sum omløpsmidler		3 088 967	3 826 424
SUM EIENDELER		26 208 338	26 823 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 600	13 600
Sum innskutt egenkapital		13 600	13 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		236 775	273 942
Sum opptjent egenkapital		236 775	273 942
Sum egenkapital		250 375	287 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 887 723	23 737 364
Øvrig langsiktig gjeld		2 572 900	2 541 400
Sum annen langsiktig gjeld		25 460 623	26 278 764
Sum langsiktig gjeld		25 460 623	26 278 764
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 383	2 205
Leverandørgjeld		447 554	114 817
Skyldige offentlige avgifter		21 339	32 120
Annen kortsiktig gjeld		26 064	108 452
Sum kortsiktig gjeld		497 340	257 594
Sum gjeld		25 957 963	26 536 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 208 338	26 823 900



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 451359

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 473 240
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BREKKE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 948 473 240
BREKKE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 005 708	6 851 506
Sum inntekter		7 005 708	6 851 506
Kostnader			
Lønnskostnad		558 548	477 666
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		27 947	27 947
Annen driftskostnad		6 102 483	5 978 726
Sum kostnader		6 688 978	6 484 339
Driftsresultat		316 730	367 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 463	10 877
Sum finansinntekter		46 463	10 877
Annen finanskostnad		400 359	496 501
Sum finanskostnader		400 359	496 501
Netto finans		-353 896	-485 624
Ordinært resultat før skattekostnad		-37 166	-118 457
Ordinært resultat etter skattekostnad		-37 166	-118 457
Årsresultat		-37 166	-118 457
Totalresultat		-37 166	-118 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 166	-118 457
Sum overføringer og disponeringer		-37 166	-118 457



Annen innskutt egenkapital	13 600	13 600
Sum innskutt egenkapital	13 600	13 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	236 775	273 942
Sum opptjent egenkapital	236 775	273 942
Sum egenkapital	250 375	287 542
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 887 723	23 737 364
Øvrig langsiktig gjeld	2 572 900	2 541 400
Sum annen langsiktig gjeld	25 460 623	26 278 764
Sum langsiktig gjeld	25 460 623	26 278 764
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 383	2 205
Leverandørgjeld	447 554	114 817
Skyldige offentlige avgifter	21 339	32 120
Annen kortsiktig gjeld	26 064	108 452
Sum kortsiktig gjeld	497 340	257 594
Sum gjeld	25 957 963	26 536 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 208 338	26 823 900



Organisasjonsnr: 948 473 240
BREKKE BORETTSLAG

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

Brekke Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2022

Selskapsnummer: 96





Velkommen til årsmøte i Brekke Borettslag

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 31. mai kl. 14:00 og lukker 3. juni kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/96>

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.

Annen informasjon

Hvis du vil stemme manuelt, leveres din stemmeseddel til styreleders postkasse innen møtet lukkes fredag 3. juni kl. 9.00.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av en andelseier som protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Tillegg til vedtektene om utskifting av radiator
8. Endring av garasjevedtektene for Brekke borettslag
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Brekke Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Innkallingen er godkjent

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby velges som møteleder.

Sak 3

Valg av en andelseier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår Martin Kristensen Gjelten som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Martin Kristensen Gjelten



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 0096 Brekke Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000

Styrets innstilling

Styret foreslår at honoraret for 2022/2023 er det samme som for 2021/2022 stort kr. 260.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260.000 kroner.

Sak 6

Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett



på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 7

Tillegg til vedtektene om utskifting av radiator

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fordi utskifting av radiatorer får konsekvenser for andre beboere når fyringen er i gang og vannet må slås av og lufting og justering må gjøres på nytt, må utskifting av radiatorer skje utenfor fyringsperioden, dvs. mellom 15. mai og 15. september.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at forslaget tas inn i vedtektene under 5-1 om Andelseiers vedlikeholdsplikt at utskifting av radiatorer må skje utenfor fyringsperioden.

Sak 8

Endring av garasjevedtektene for Brekke borettslag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrer erfarer at garasjeleiere benytter fellesstrømmen i garasjen som leies brukes til brannfarlig bruk, og i tillegg belaster felleskostnadene for alle beboerne. Stikkontaktene er originale fra da garasjeanleggene ble satt opp i sin tid.

Opprinnelig var disse ment for utstyr man bruker i kort tid som f.eks verktøy, støvsuger eller arbeidslampe. Sikringene på 10 ampere dekker flere garasjer og tåler ikke belastning over tid. Disse må derfor ikke brukes til kupevarmer/motorvarmer eller lading av bil.



Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om å vedta endring av garasjevedtektene med et tillegg om at det ikke er lov å koble motorvarmere/kupevarmere eller lade elbiler/hybridbiler til fellesstrømmen i garasjen. Brudd på forbudet kan medføre oppsigelse av den enkeltes avtale om garasjeleie.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karin Helene Johansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mary Kristina Ohlanders

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Mølmen Høst



Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

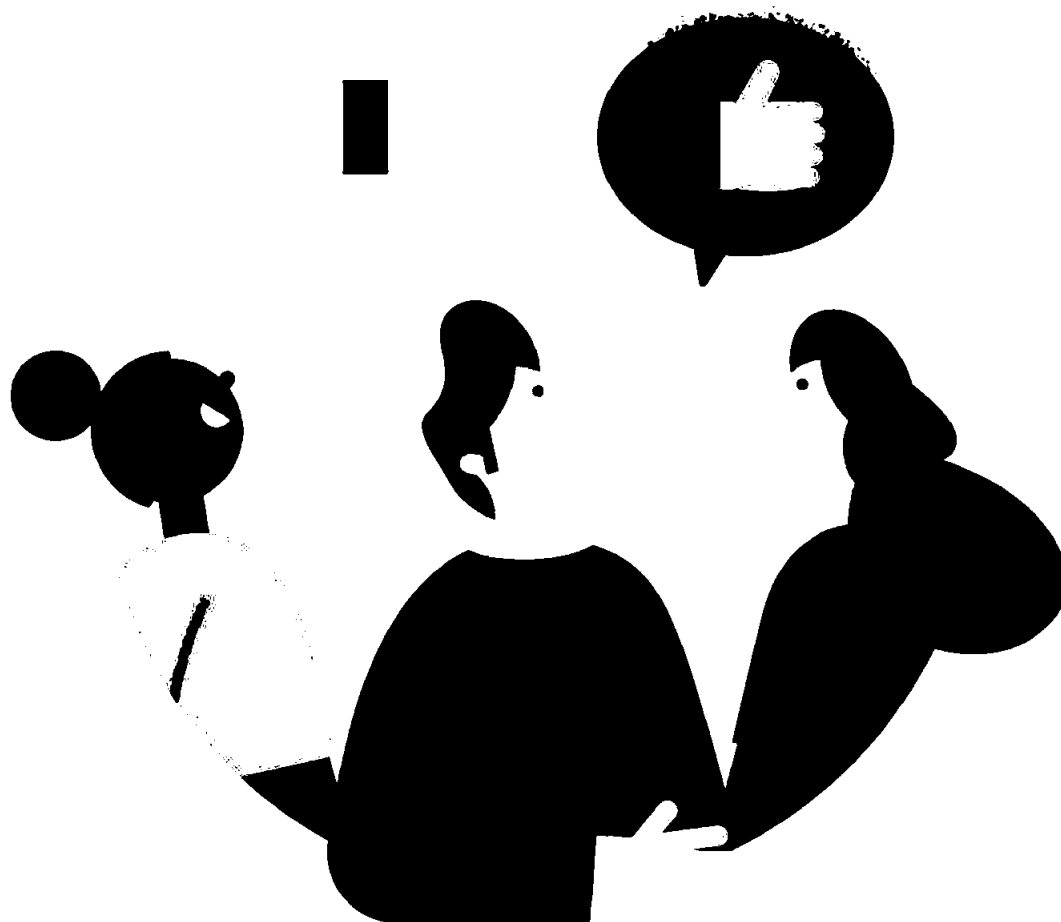
Følgende stiller til valg som delegat:

- Karin Helene Johansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thea Kvelle Eliassen



Årsmøte 2022

0096 Brekke Borettslag





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karin Johansen	Frysjaveien 7 A
Styremedlem	Thea Eliassen	Frysjaveien 7 A
Styremedlem	Gro Høggaug	Frysjaveien 17 B
Styremedlem	Anders Mølmen Høst	Frysjaveien 13 A
Styremedlem	Fabienne Olivia Villars	Frysjaveien 13 A
Varamedlem	Nina-Cathrine Engnæs	Frysjaveien 21 B
Varamedlem	Mary Kristina Ohlanders	Frysjaveien 17 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Karin Johansen Frysjaveien 7 A

Varadelegert

Blazhka Rumenova Popova Frysjaveien 9 B

Valgkomiteen

Det var ingen kandidater til valgkomiteen i 2021.

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Brekke Borettslag

Borettslaget består av 135 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brekke Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948473240, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Frysjavn 7-21

Gårds- og bruksnummer: 59/286 og 287

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten, kjøpt i 1997 er på 23 380 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brekke Borettslag har en ansatt i 20% stilling som vaktmester og en ansatt som vaktmester med timebasert kontrakt. Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2021. Arbeidsmiljøet anses å være godt.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 7 005 708.

Dette er kr 266 708 høyere enn budsjettert som skyldes i hovedsak oppjustering av a konto fyring innenfor året, tilskuddet fra Oslo kommune for etablering av ladeinfrastruktur og innkreving av utgifter til maling av balkongtak.

Andre inntekter består i hovedsak av utleieinntekter, tilskuddet fra kommunen og innkreving vedr. balkongtak.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 688 978.

Dette er kr 1 07 5620 lavere enn budsjettert som skyldes i hovedsak framdrift for enkelte prosjekter på drift og vedlikehold, som i stedet kostnadsføres i 2022.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 37 166 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 591 627 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 2 590 000 til større vedlikehold som omfatter bl.a. nytt avfallssystem til rundt kr 1,5 mill. samt avslutning av dreneringsarbeider ved nr. 15 der det gjenstår faktura på ca. kr 240 000.

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 samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Borettslaget øker innkreving a konto fyring midtveis i 2022 basert på prisnivået innenfor 2021, det planlegges for at anleggets «gjeld» fra 2021 avvikles og at det vil være et mindre overskudd innenfor 2022 som overføres øremerkede midler neste år.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 81 021, ca 16%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekke Borettslag.

Lån

Brekke Borettslag har lån i OBOS boligkreditt AS. Lånet har månedlige terminforfall, flytende rente per 23.05.22 på 2,4% og løper fram til 30.12.43.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% iht brev til styret av 30.11.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.02.2022. På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Brekke Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Brekke Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0906 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Brekke Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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. 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BREKKE BORETTSLAG ORG.NR. 948 473 240, KUNDENR. 96

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 568 830	1 629 800	3 568 830	2 591 627
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-37 166	-118 457	-1 020 540	-333 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	27 947	27 947	35 000	35 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	2 808 018	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		63 000	63 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-849 641	-778 474	-851 000	-846 000
Red. annen langs. gjeld		-31 500	-63 000	0	0
Innskudd øremerk. bankkto		-149 842	-4	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-977 202	1 939 030	-1 836 540	-1 144 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 591 627	3 568 830	1 732 290	1 447 627

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 088 967	3 826 424
Kortsiktig gjeld	-497 340	-257 594
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 591 627	3 568 830



BREKKE BORETTSLAG ORG.NR. 948 473 240, KUNDENR. 96

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 731 014	5 555 124	5 870 600	6 304 000
Garasjer	10	147 600	145 550	0	0
Fyringsanlegg	11	868 400	987 584	868 400	1 326 000
Andre inntekter	3	258 694	163 248	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		7 005 708	6 851 506	6 739 000	7 630 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-298 548	-227 666	-203 700	-298 500
Styrehonorar	5	-260 000	-250 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	16	-27 947	-27 947	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 170	-6 900	-7 300
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-170 740	-166 575	-171 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-54 235	-26 170	-20 000	-50 000
Kontingenter		-27 000	-27 200	-27 200	-27 200
Drift og vedlikehold	8	-2 099 644	-2 748 249	-3 785 000	-2 590 000
Forsikringer		-509 451	-488 655	-509 000	-590 000
Kommunale avgifter	9	-985 896	-973 378	-983 740	-1 016 000
Garasjer	10	-24 576	-13 886	-28 000	-40 000
Fyringsanlegg	11	-1 189 499	-400 251	-600 000	-1 200 000
Energi/fyring		-269 218	-134 082	-180 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-460 080	-462 352	-470 000	-485 000
Andre driftskostnader	12	-284 394	-510 758	-460 000	-480 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 688 978	-6 484 339	-7 759 540	-7 439 000
DRIFTSRESULTAT		316 730	367 167	-1 020 540	191 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	46 463	10 877	0	6 000
Finanskostnader	14	-400 359	-496 501	0	-530 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-353 896	-485 624	0	-524 000
ÅRSRESULTAT		-37 166	-118 457	-1 020 540	-333 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-37 166	-118 457		

**BREKKE BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 473 240, KUNDENR. 96**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	20 752 812	20 752 812
Tomt		841 257	841 257
Andre varige driftsmidler	16	1 374 517	1 402 464
Øremerkede bankinnskudd	24	150 785	943
SUM ANLEGGSMIDLER		23 119 371	22 997 476
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		700	760
Forskuddsbetalte kostnader		119 082	115 020
Andre kortsiktige fordringer	17	874	763
Driftskonto OBOS-banken		711 040	949 316
Driftskonto OBOS-banken II		10 754	9 281
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 018	21 358
Sparekonto OBOS-banken		2 235 499	2 729 927
SUM OMLØPSMIDLER		3 088 967	3 826 424
SUM EIENDELER		26 208 338	26 823 900
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 136 * 100		13 600	13 600
Opptjent egenkapital		236 775	273 942
SUM EGENKAPITAL		250 375	287 542
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	22 887 723	23 737 364
Borettsinnskudd	19	1 242 400	1 242 400
Annen langsiktig gjeld	20	1 330 500	1 299 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 460 623	26 278 764
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		447 554	114 817
Skyldige offentlige avgifter	21	21 339	32 120
Påløpte renter		2 383	2 205
Annen kortsiktig gjeld	22	26 064	108 452



10

Brekke Borettslag

SUM KORTSIKTIG GJELD		497 340	257 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 208 338	26 823 900
Pantstillelse	23	26 392 400	26 392 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2022
Styret i Brekke Borettslag

Karin Johansen/s/

Thea Eliassen/s/

Gro Høghaug/s/

Anders Mølmen Høst/s/

Fabienne Olivia Villars/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 772 996
Garasje	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 783 796

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-41 982
Garasje, gjelder vaktmesters garasje	-10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 731 014

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter	147 648
Maling av metallkonstruksjon i balkongtaket	33 748
Nøkler	6 400
Tilskudd, Oslo Kommune, lade infrastruktur	70 898
SUM ANDRE INNETEKTER	258 694

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-195 351
Annen lønn, ikke feriepenger	-5 640
Påløpte feriepenger	-26 064
Arbeidsgiveravgift	-71 493
SUM PERSONALKOSTNADER	-298 548

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 2020/2021, og er på kr 260 000. I tillegg har styret fått utbetalt andre honorarer på kr 20 000 i forbindelse med arbeid knyttet til etablering av lademulighet i borettslaget.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 485
SUM KONSULENTHONORAR	-54 235

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 256 772
Drift/vedlikehold VVS	-52 939
Drift/vedlikehold elektro	-7 226
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-289 811
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-111 030
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-377 497
Kostnader dugnader	-995
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 099 644

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

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

Vann- og avløpsavgift	-701 186
Feieavgift	-7 695
Renovasjonsavgift	-277 014
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-985 896

NOTE: 10**GARASJER**

IB - Resultat pr.31.12.20 **137 053**

Leieinntekter 147 600

KOSTNADER GARASJER

Tomme leieforhold	-10 800
Administrasjon	-6 438
Elektrisk energi	-12 192
Rep./vedlikehold	-5 947

SUM KOSTNADER GARASJER **-24 576**

SUM GARASJER **123 024**

UB - Resultat pr.31.12.21 **260 077**

Det ble i 2011 tatt opp et lån for å finansiere større vedlikeholdsarbeider. Lånet er refinansiert til et felles lån der garasjene skal dekke 3,87 % av de totale kostnadene, jfr. note 18 og 14. Avdragene og rentekostnadene tilhørende lånet tilsvarer hhv. kr 32 881 og 15 494.

NOTE: 11**FYRINGSANLEGG**

IB - Resultat pr.31.12.20 **149 733**

Leieinntekter 868 400

KOSTNADER FYRINGSANLEGG

Erstatning	7 000
Administrasjon	-12 875
Elektrisk energi	-1 171 157
Rep./vedlikehold	-12 468

SUM KOSTNADER FYRINGSANLEGG **-1 189 499**

Resultat **-321 099**

Overført øremerkede midler **-149 733**

UB - Resultat pr.31.12.21 **-321 099**

Driften av fyringsanlegget skal finansieres av konto for øremerkede midler. Ved årsavslutning skal positivt resultat overføres fra borettslagets driftskonto, og motsatt ved negativt resultat. Per 31.12.21 har borettslaget til gode kr. 321 099 fra konto for øremerkede midler.

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-35 909
Verktøy og redskaper	-2 790
Driftsmateriell	-10 201
Lyspærer og sikringer	-6 849
Renhold ved firmaer	-194 445
Andre fremmede tjenester	-6 103
Kontor- og datarekvisita	-417
Trykksaker	-3 967
Andre kontorkostnader	-831
Telefon, annet	-3 357
Porto	-6 869
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 540
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-384
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 002
Velferdskostnader	-5 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-284 394

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 681
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 782
SUM FINANSINNTEKTER	46 463

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-400 359
SUM FINANSKOSTNADER	-400 359

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1958	6 954 250
Oppskrevet 1972	546 420
Oppskrevet 2004	7 287 957
Tilgang 1995	5 964 185
SUM BYGNINGER	20 752 812

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.59/bnr.286 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 107.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper Kubota F1900

Tilgang 2017 161 250

Avskrevet tidligere -92 143

Avskrevet i år -23 036

46 071

Kopimaskin

Tilgang 1999 39 510

Avskrevet tidligere -39 509

1

Løvsuger

Tilgang 1997 28 290

Avskrevet tidligere -28 289

1

Snøfreser nr. 1

Kostpris 60 875

Avskrevet tidligere -60 874

1

Tilhenger

Tilgang 2014 22 313

Avskrevet tidligere -22 312

1

Traktor

Tilgang 2004 441 440

Avskrevet tidligere -441 439

1

Liten traktor og plenklipper

Tilgang 1992 20 200

Avskrevet tidligere -20 199

1

Tørketrommel

Tilgang 2016 34 375

Avskrevet tidligere -21 281

Avskrevet i år -4 911

8 183

Tørketrommel

Kostpris 32 706

Avskrevet tidligere -32 705

1

Vaskemaskin

Tilgang 2006 34 488

Avskrevet tidligere -34 487

1

Vaskemaskin nr. 2

Tilgang 2006 38 988

Avskrevet tidligere -38 987

1



16

Brekke Borettslag

Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	37 044	
Avskrevet tidligere	-37 043	1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	35 138	
Avskrevet tidligere	-35 137	1
Vaskemaskin nr. 5		
Kostpris	43 375	
Avskrevet tidligere	-43 374	1
Innredning		
Kostpris	18 753	
Avskrevet tidligere	-18 752	1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2004	28 750	
Tilgang 2010	1 291 500	
		1 320 250

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1 374 517**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-27 947**

Garasjeanlegget blir ikke avskrevet

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 874

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **874****NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019 -22 341 213

Økning 2020 -2 808 018

Nedbetalt tidligere 1 411 867

Nedbetalt i år 849 641

-22 887 723

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-22 887 723****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1958 -1 242 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 242 400**

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum leiligheter	-39 000
Inn- og utbetalinger garasjeinnskudd	-1 291 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 330 500

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 018
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 321
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-21 339

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-26 064
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-26 064

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 242 400
Pantelån	22 887 723
TOTALT	24 130 123

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 752 812
Tomt	841 257
TOTALT	21 594 069

NOTE: 24**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 ordinære styremøter og i tillegg møter knyttet til bestemte saksområder. Det har vært avholdt dugnad på uteområdene og gløgg- og pepperkakefest da julegrana ble tent.

De fleste henvendelser til styret er kommet på e-post brekke@styrerrommet.no. Men det har også vært jevn aktivitet på facebook-gruppa Brekke borettslag der både styret og beboere kan publisere. Hjemmesiden www.brekkeborettslag.no er nedlagt fra januar 2022, og informasjonen derfra er ført over på Vibbo.

I tillegg blir oppslag i oppgangene brukt for enkelte typer informasjon fra styret

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. 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.

Vedlikehold og fornying

I tillegg til det som fins i oversikten over større vedlikeholds- og fornyingsarbeider, har styret arbeidet med andre saker.

Vi har etablert styrets kontortid der beboerne kan komme for å snakke med styret. Tidspunktene henger tilgjengelig i alle oppgangene.

Treningsrommet har vært holdt åpent under pandemien ved at det har vært mulig å bestille treningstid. Midler til rengjøring av apparatene etter bruk er tilgjengelig i treningsrommet. Gulvet blir vasket en gang i måneden.

Vi er i gang med å fornye merkingen av parkeringsplassene. I første omgang langs Frysjaveien. Alle gamle skilt og rester etter utrangerte motorvarmere fjernes. Motorvarmerne foran nr. 7 er koblet fra.

Informasjonen i vaskeriene er oppdatert. Oversikten over parkeringsplassene er ryddet opp i fra grunnen av. Vi har sørget for at flere vaskerilåser som ikke har vært i bruk, er parkert på riktig måte og dermed ikke opptar vasketid.

Vi har tatt tak i problemet med misbruk av fellesstrømmen i garasjene til lading av bil via ordinær stikkontakt. Misbruket utgjør også en brannfare. Styret foreslår at forbud mot lading via ordinær stikkontakt, kommer inn i vedtektene.

Vi har vurdert fartsdempende løsninger og forbereder anlegg av bom foran innkjøringen til nr. 17.



Velferdsrommet er oppgradert med malte vegger og tak, samt to nye sofaer.

I løpet av perioden 2021/2022 har Elvia gjennomført graving i to omganger langs Frysjaveien. Gravingen har medført ekstra informasjonsoppgaver og samarbeid med Veflen entreprenør fordi gravingen påvirket bruken av parkeringsplassene våre ved veien.

Vi har etablert Vibbo.no i regi av OBOS som vår informasjonskanal internt i borettslaget. Deler av informasjonen er også synlig for meglere og potensielle kjøpere. Fordelen med Vibbo er muligheten til dialog for dem som bor her, og at alle kan publisere saker med interesse for bomiljøet internt, eller ta direkte kontakt med styret.

En stor del av styrearbeidet er kontakten med beboere. Vi etterstreber å svare raskt og etterrettelig og følge opp saker som blir tatt opp. I tillegg har vi utstrakt kommunikasjon med OBOS, offentlige etater og tilbydere av tjenester til borettslaget. Noe som er viktig for fremdriften av prosjekter og forvaltningen av borettslaget.

I 2021 inngikk vi ny avtale for bredbånd- og TV-løsning med Telia som kjøpte opp den tidligere tilbyderen Get. Noe som har gitt oss mer fleksibilitet med hensyn til hvordan man kan fordele TV og bredbånd innenfor den delen som går over felleskostnadene.

Dreneringsprosjektet ved nr. 15 har vært under utredning fra januar 2021. I februar 2022 ble dreneringen gjennomført. Arbeidet viser at det kan være lekkasje på varmtvannsførende rør og problemer med drenskum. Drenskummen sjekkes i mai 2022 for å se om vannet har sunket/forsvunnet slik at eventuelt uttreksrør kan inspiseres.

Reparasjoner av fire utvendige kjellertrapper avsluttes våren 2022 av hensyn til betongarbeidet.

Status og videre plan for vedlikehold fins på Vibbo.

Planlagt arbeid

Styret vil arbeide videre med å finne en god løsning for ny avfallsordning som også tar hensyn til grøntområdene vi eier. Anlegg av seminedgravde søppelmoloker eventuelt nye miljøhus for avfallskonteinere har vært den gjennomgående oppgaven fra høsten 2021 og videre i 2022. Det viser seg at det ikke er liketil å etablere moloker. Vi har hatt flere befaringer og kontakt med renovasjonsetaten i Oslo kommune. Arbeidet fortsetter til vi har et grunnlag som kan legges frem for beboerne til vurdering.

Styret

Styret har kontor i styrerommet med kontortid en tirsdag i måneden mellom kl. 18 og kl. 19. Informasjon om datoer informeres på Vibbo og på oppslag i oppgangene for hvert halvår. Styrerommet har telefon 48150 089, og e-post brekke@styrerommet.no. Se Brekke Borettslags hjemmeside på Vibbo.no/brekke for ytterligere informasjon. Pålogging ved hjelp av mobiltelefon.

Vaktmester

Vaktmestertjenester utføres av Jonny Nilsen og Roger Knapper i henhold til stillingsbeskrivelse. Styret kan kontaktes når det gjelder drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Vaktmester kan kontaktes på telefon 414 14 008 til Jonny og på telefon 930 27 060 til Roger. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.



Renhold

Borettslaget har avtale med Time Out Renhold AS om renhold i gangene og matteleie en gang i uka. Det fritar ikke den enkelte fra å rengjøre etter hunder, barn, oppussing etc. Avtalen inkluderer vask av gulvet i treningsrommet en gang i måneden og toalettet i Velferdsrommet.

Parkering

Hver beboer har en parkeringsplass eller garasje. Disse følger ikke leiligheten ved salg. Gjesteparkering kan ikke benyttes av beboere. Gjesteparkering kun ved P-bevis, maks 3 døgn. Ved gjesteparkering inntil 10 døgn eller parkering for håndverkeres biler eller andre spesielle forhold, kontakt vaktmester. Det er forbudt å parkere på stikkveier.

Garasje leies av borettslaget for kr. 300/måneden mot et depositum på kr. 31 500. I tillegg betaler man for nye portåpnere til garasjen når den overtas. Ledig garasje annonseres i oppgangen og tildeles etter ansiennitet. Det er anlagt ladestruktur i alle garasjer og på 43 plasser i området

Styret gjennomfører bytting av parkeringsplasser og garasjeplasser etter reglene vi har.

Borettslaget har avtale med P-Service AS. De har kontroll hele døgnet. Reglene de jobber etter er at dette er et privat område kun for oss som bor her og våre gjester. Det er bare parkering på oppmerkede plasser. MC/ scooter/ moped kan parkeres på egen parkeringsplass, der det er plass foran eller bak egen bil, ved rundkjøringen mellom 7-ern og 9-ern eller på plass 60 i sommerhalvåret.

Nøkler/skilt

Nøkler til utgangsdør og merking av ringeklokke bestilles via styret. Skilt til postkasse bestiller du selv og får utgiften refundert. Se informasjon på Vibbo. Ekstra nøkler til utgangsdøra faktureres med kr 500 pr stk.

Andre tjenester

Borettslaget har et velferdsrom i 7A som kan lånes til sosiale arrangementer. I 9B fins det treningsrom. Mer informasjon fins på Vibbo.

Renovasjon

Renovasjon går som normalt. Når restavfallet eller papiravfallet ikke er blitt hentet, har styret fulgt opp overfor etaten. Styret har arbeidet med grunnlaget for ny avfallsordning – enten over eller under bakken.

Dører og callinganlegg

Den enkelte må sette døren i oppgangen på smekking når man har satt døra åpen for barnevogner eller store gjenstander etc. Det er den enkeltes ansvar at oppgangen du bor i til enhver tid er låst.

Klage på nabobråk

Klage på nabobråk varsles skriftlig til styret via epost. Styret vil ta dette opp med berørte parter. Det er kun politiet som kan stanse nabobråk mens det pågår.



Vedlikehold av grøntområdene

Gartnertjenester som ble prioritert i 2019 var vedlikehold av all ny-planting og vedlikehold/beskjæring/gjødsling av rhododendronbusker. Front og balkongsidene på blokkene er også blitt holdt i orden. Ugress langs kanter og generell lusing er gjennomført og beskjæring der det har vært behov. I tillegg har vaktmesteren klippet gresset og enkelte beboere plantet og stelt bedene foran egne blokker. Bedet foran 19 B ble totalfornytt i 2021 og følges opp av gartneren.

Tjenesteleiligheten

Tjenesteleiligheten er leid ut.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 89395144. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen på kr 10.000 dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Skadedyr

Gjensidige har avtale med Norsk Hussopp forsikring – når det gjelder skadedyr. Dersom dere har problem med skadedyr, tar dere direkte kontakt med Norsk Hussopp på telefon 22283150. Dekningen gjelder både i fellesområder samt inne i den enkelte leilighet. Hver enkelt beboer bør i tillegg vurdere å tegne tilleggsdekning på sin innboforsikring som dekker sanering av innbo/løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers 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

HMS handler om gode og sikre arbeidsvaner, klare ansvarsforhold, godt samarbeid og ryddige lokaler. Styret ønsker å prioritere HMS-arbeid og både styret, vaktmester og alle vi som bor her er sentrale i oppfølgingen.

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

Det er fortsatt viktig at beboere ikke oppbevarer møbler, dekk og sko i trappeoppganger og fellesareal. Felles kjellerareal skal brukes til sykler, leker, barnevogner.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten å søke godkjenning fra styret iht. lovendring av 01.01.2020.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Avtale om oljeleveranse

Brekke Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundeservice på telefon 924 05 050, eller se deres hjemmeside www.telia.no.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	Blokk nr. 15	Ny drenering er lagt.
2022	Velferdsrommet	Vegger og tak er malt og nye sofaer er kjøpt.
2021	Balkongtakene i fjerde etasje	Alle de renoverte innertakene er malt.
2021	Balkongtakene i fjerde etasje	Renovering av balkongtakene i nr. 7 og 9.
2020 - 2021	Anlagt infrastruktur for ladeplasser	Alle 43 garasjene og 26 uteplasser.
2020	Trappeoppganger	Trappeoppganger i 17 C, 21 A og 21 B er malt.
2020	Balkongtak i fjerde etasje	Balkongtakene i 19 A og B, en i 21B og en i 21 A er reparert og undertak er skiftet.
2020	Fyringsanlegget	Skiftet strømtavle.
2019 - 2020	Balkongtak i fjerde etasje	Balkongtakene i nr. 11 A, 11 B, 13 A, 13 B, 15 A, 15 B, 17 A, 17 B og 17 C er reparert, og undertak er skiftet.
2019	Fyringsanlegget	Skiftet ut varmtvannsførende rør.
2019	Belysning i kjellerarealene	Utskifting av lysarmatur i kjellerarealene.
2018 - 2019	Avløpsrør	Rehabilitering av avløpsrørene minus bunnledningene.
2018	Rekkverk langs gangstien fra nr. 7	Kompensasjon fra Oslo kommune etter graving på tomte - fornying av kabler.
2017 - 2018	Fyringsanlegget	Lagt til rette for overgang fra råolje til bio-olje.
2015 - 2015	Nye inngangsdører	
2013 - 2014	Vindusutskifting	Utskifting av alle vinduer og balkongdører
2011	Rehabilitering av garasjeanlegg	Nye lekeapparat montert høst 2013
2010	Maling av oppgang 7 A, 19 A og 21 A	Montering av ny porter. Asfaltering av hovedvei.
2009	Maling av oppgang 17 A, B og C	Maling av oppgang 17 A, B og C
2007	Maling av oppgang 9B og 15B	Balkongvask
2006	Maling av oppgang 19B	
2005	Maling/oppussing vaskerier	
2005	Maling av oppgang 13A og 13B	
2003	Etterisolering yttervegger	Etterisolering og ny puss på alle yttervegger.
2003	Utskiftning av loft- og kjellervinduer	
2003	Beising av alle vinduer og ytterdører	
2002	Lagt skiferfliser i alle inngangspartier	
2002	Oppussing av velferdsrom i 7A	
2001	Fullført utskiftning av EL-anlegg	



2001	Utskiftning tak	Utskiftning av tak i hus 15, 17, 19 og 21.
2001	Utskiftning av trapperomsdører	
2001	Oppussing/maling trappeoppgang	Oppussing/maling av trappeoppgang 7B.
2001	Rehabilitering av fyrhus	
2000	Utskiftning tak	Utskiftning av tak hus 7, 9, 11 og 13.
2000	Etterisolering av alle loft	
2000	Bredbånd	Utskiftning av antenneanlegget til bredbånd.
2000	Utskiftning av trapperomsvinduer	
2000	Påbegynt utskiftning av EL-anlegg	
2000	Oppussing av møte-/styrerom i 7B	
1999	Oppussing/maling trappeoppgang	Oppussing/maling av trappeoppgang i blokk 7A
1999	Utskiftning postkasser	Utskiftning av postkasser i blokk 11, 13, 15, 17.
1999	Tilstandsvurdering og enøk-analyse	Tilstandsvurdering og enøk-analyse av alle hus
1999	Utskiftning oljetank og ekspansjonskar	Utskiftning av oljetank og ekspansjonskar til fyrhus.
1998	Utskiftning postkasser	Utskiftning av postkasser i blokk 7, 9, 19, 21.
1998	Oppussing/maling trappeoppgang	Oppussing/maling av 2 trappeoppganger i blokk 17
1997	Oppussing/maling trappeoppgang	Oppussing/maling av 1 trappeoppgang i blokk 15
1995	Maling av fasader	Pussreparasjoner og maling av fasader, beising av dører og vinduer
1995	Planting av 730 nye busker	
1994	Nye balkonger	
1991	Skiftet stoppekran og reduksjonsventiler	Skiftet stoppekran og reduksjonsventiler på alle opplegg
1989	Skiftet dører, montert dørtelefon	Skiftet ytterdører, kjellerdører og montert dørtelefon
1987	Skiftet vinduer og balkongdører	



0096 Brekke Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.



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 31.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.06.22

Selskapsnummer: 96 **Selskapsnavn:** Brekke Borettslag

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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Innkallingen er godkjent</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Kristin Moseby velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en andelseier som protokollvitne</p> <p>Martin Kristensen Gjelten</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 260.000 kroner.

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 7 Tillegg til vedtektene om utskifting av radiator

Styret foreslår at forslaget tas inn i vedtektene under 5-1 om Andelseiers vedlikeholdsplikt at utskifting av radiatorer må skje utenfor fyringsperioden.

For

Mot

Sak 8 Endring av garasjevedtektene for Brekke borettslag

Styret ber årsmøtet om å vedta endring av garasjevedtektene med et tillegg om at det ikke er lov å koble motorvarmere/kupevarmere eller lade elbiler/hybridbiler til fellesstrømmen i garasjen. Brudd på forbudet kan medføre oppsigelse av den enkeltes avtale om garasjeleie.

For

Mot

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



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Karin Helene Johansen

Styremedlem (1 skal velges)

Mary Kristina Ohlanders

Varamedlem (1 skal velges)

Anders Mølmen Høst

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Karin Helene Johansen

Varadelegat (1 skal velges)

Thea Kvelle Eliassen

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.