



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 141 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRUKET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 963 066	2 469 889
Sum inntekter		2 963 066	2 469 889
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 028 718	1 733 365
Sum kostnader		2 074 358	1 779 005
Driftsresultat		888 708	690 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 590	815
Sum finansinntekter		1 590	815
Annen finanskostnad		228 302	185 332
Sum finanskostnader		228 302	185 332
Netto finans		-226 712	-184 517
Resultat før skattekostnad		661 996	506 367
Årsresultat		661 996	506 367
Totalresultat		661 996	506 367
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		661 996	506 367
Sum overføringer og disponeringer		661 996	506 367



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 303 000	42 303 000
Sum varige driftsmidler		42 303 000	42 303 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		8 870	40 942
Sum finansielle anleggsmidler		8 870	40 942
Sum anleggsmidler		42 311 870	42 343 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65 886	58 188
Sum fordringer		65 886	58 188
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		401 389	382 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		401 389	382 563
Sum omløpsmidler		467 275	440 752
SUM EIENDELER		42 779 146	42 784 694

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 185 460	11 523 464
Sum opptjent egenkapital		12 185 460	11 523 464
Sum egenkapital		12 196 560	11 534 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 846 421	6 583 273
Øvrig langsiktig gjeld		24 410 445	24 443 239
Sum annen langsiktig gjeld		30 256 866	31 026 512
Sum langsiktig gjeld		30 256 866	31 026 512
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		261 490	205 431
Leverandørgjeld		64 156	18 124
Annen kortsiktig gjeld		74	62
Sum kortsiktig gjeld		325 719	223 618
Sum gjeld		30 582 585	31 250 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 779 146	42 784 694



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371493

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 141 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRUKET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 982 141 222
BRUKET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 963 066	2 469 889
Sum inntekter		2 963 066	2 469 889
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 028 718	1 733 365
Sum kostnader		2 074 358	1 779 005
Driftsresultat		888 708	690 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 590	815
Sum finansinntekter		1 590	815
Annen finanskostnad		228 302	185 332
Sum finanskostnader		228 302	185 332
Netto finans		-226 712	-184 517
Resultat før skattekostnad		661 996	506 367
Årsresultat		661 996	506 367
Totalresultat		661 996	506 367
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		661 996	506 367
Sum overføringer og disponeringer		661 996	506 367



Organisasjonsnr: 982 141 222
BRUKET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		42 303 000	42 303 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		8 870	40 942
Sum anleggsmidler		8 870	40 942
Sum anleggsmidler			
		42 311 870	42 343 942
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		65 886	58 188
Sum fordringer		65 886	58 188
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		401 389	382 563
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		401 389	382 563
Sum omløpsmidler		467 275	440 752
SUM EIENDELER		42 779 146	42 784 694
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	12 185 460	11 523 464
Sum opptjent egenkapital	12 185 460	11 523 464
Sum egenkapital	12 196 560	11 534 564
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 846 421	6 583 273
Øvrig langsiktig gjeld	24 410 445	24 443 239
Sum annen langsiktig gjeld	30 256 866	31 026 512
Sum langsiktig gjeld	30 256 866	31 026 512
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	261 490	205 431
Leverandørgjeld	64 156	18 124
Annen kortsiktig gjeld	74	62
Sum kortsiktig gjeld	325 719	223 618
Sum gjeld	30 582 585	31 250 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 779 146	42 784 694



Organisasjonsnr: 982 141 222
BRUKET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3607

Bruket Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bruket 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.

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 19:30, Kiwanis, Gressvik.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Tilføring til Vedtekter 6-1 Felleskostnader
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bruket Borettslag



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

Obos v/Siri J. Iversen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Møteleder foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges av generalforsamlingen.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 40 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000.



Sak 7

Tilføring til Vedtekter 6-1 Felleskostnader

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bruket Borettslag består regnskapsmessig av to enheter, dette skal spesifiseres i vedtektene. Følgende tilføring i punkt 6-1 foreslås:

Borettslaget skal regnskapsmessig deles i to enheter, familieboliger med 27 enheter og kommunale boliger med 11 enheter. Så langt det er mulig henføres felleskostnadene til den enkelte enhet, og fordeles mellom eierne i hver enhet, etter bestemmelsene i dette ledd. Felleskostnader som ikke kan henføres til en regnskapsenhet, fordeles på hver enhet etter samlet sameiebrøk i enheten.

Det tilføres et punkt 6-1 (4):

Det skal føres avdelingsregnskap for avdeling familieboliger og kommunale boliger.

Styrets innstilling

Vedtektene tilføres tekst som foreslått.

Forslag til vedtak

Følgende tilføring i punkt 6-1 foreslås: Borettslaget skal regnskapsmessig deles i to enheter, familieboliger med 27 enheter og kommunale boliger med 11 enheter. Så langt det er mulig henføres felleskostnadene til den enkelte enhet, og fordeles mellom eierne i hver enhet, etter bestemmelsene i dette ledd. Felleskostnader som ikke kan henføres til en regnskapsenhet, fordeles på hver enhet etter samlet sameiebrøk i enheten. Det tilføres et punkt 6-1 (4): Det skal føres avdelingsregnskap for avdeling familieboliger og kommunale boliger.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eli Britt Løchen
- Øystein Bech

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Hvamner
- Inger-Marie Enghaugen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Åge Willy Walle
- Øystein Mikalsen

Sak 9

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:

- Robert Tibor Nemeth

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øystein Bech



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robert Tibor Nemeth (2023-2025)	Bruket 4B
Styremedlem	Øystein Beck (2022-2024)	Bruket 4H
Styremedlem	Elsie Holje (2022-2024)	Bruket 4 F
Varamedlem	Bente Hvammer	Bruket 4 T
Varamedlem	Eli-Britt Løchen	Bruket 6 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Robert Tibor Nemeth Bruket 4B

Varadelegert
Øystein Beck Bruket 4H

Valgkomiteen

Øystein Roger Mikalsen Bruket 4 S
Åge Willy Walle Bruket 4 O

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 Bruket Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Bruket Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982141222, og ligger i Fredrikstad kommune med gnr. 48, bnr. 364 og 365

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.

Bruket Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret i 2023 har bestått av Robert Nemeth, styreleder, Øystein Beck, nestleder, Elsie Holje sekretær. Varamedlemmer har vært Bente Hvammer og Eli-Britt Løchen.

Styre har jobbet godt sammen der all informasjon blir delt og alle avgjørelser blir tatt i fellesskap. Igjen ble 2023 et utfordrende år økonomisk, noe som ikke gir oss mye handlingsrom for både små og store ting som vi ønsker å få gjort. For å få økonomien til å gå rundt tok vi opp en kassakreditt på kr. 350 000 for å ikke få negative likviditet i de månedene som er vanskeligst for oss. Det er et par måneder i løpet av året som er veldig vanskelig for oss pga forfall av kommunale avgifter, forsikring samt avdrag og renter på banklån forfaller samtidig. Men, uavhengig av de vanskelige økonomiske situasjonene til Borettslaget så har vi fått gjennomført store og viktige saker for Borettslaget. Over en lengere tid så har Borettslaget i samarbeid med OBOS Prosjekt jobbet med en vedlikeholdsplan forbedring av avløpsrør fra Bruket 4 via bommen utenfor Bruket 6 og til kommunenes anlegg ved veien. Dette er en jobb som har hatt høy prioritet i styret. Bakgrunnen for dette arbeidet er at vi vet at avløpsrørene fra Bruket 4 til kommen ved Bruket 6 har svakheter og siger. Vi ønsker ikke en repetisjon av hva som skjedde på Bruket 6 og Bruket 8 for noen år siden. Den andre grunnen til at vi prioriterer dette arbeidet er at vi ønsker å få disse avløps rørene opp på samme standard som på Bruket 6 og 8 i et håp om at våre forsikringskostnader vil bli redusert. Denne jobben starter etter påske 2024 og blir billigere en først stipulert.

Den andre store jobben som ble prioritert og gjennomført i 2023 er at vi oppgradert og installerte elektrisk infrastruktur for el-bil lading på Bruket 4. Endelig fant vi en måte på finansiere denne investeringen med hjelp av ulike bidrag både fra Fredrikstad Kommune og fra Borettslagets miljøkonto hos OBOS. Uten disse to bidragene hadde det vært umulig for Borettslaget å gjøre den forbedringen av det elektriske anlegget ut til carportene. Noe som betyr at alle beboere i Bruket 4 kan installere ladepunkter for elbiler. Selve ladepunktet må eier av elbil betale selv og det må bestilles hos Storm Elektro. Det er også inkludert en betalingsløsning for lading, slik at beboer har full kontroll på hvor mye strøm som går til lading og kostnadene.

Av annet vedlikehold som har blitt gjort i løpet av 2023 så har vi blant annet felt et tre som sto på naboens tomt. Dette treet hang over taket på Bruket 4 slik at vi fikk løv på taket og ned i takrenne. Vi var redd for at treet kunne knekke og falle ned på taket men også for at takrenna ville bli tett. Derfor felte vi treet med samtykke fra naboen. Kostnaden for trefellinga var ca 9000,00 kroner.

Uheldigvis så hadde vi også i 2023 en vannlekkasje. En pakning på en kjøkkenkran var dårlig og der lakk det vann, noe som førte til store skader og kostnader for Borettslaget. Pakninger på kraner er beboers ansvar å kontrollere slik at de er ok, så styret oppfordrer alle beboere til å sjekke dette og eventuelt bytte pakninger hvis de mistenker at den kan være dårlig. Det gjelder alle vannkraner. Vannlekkasjer er en av hovedårsakene til at Borettslagets forsikringskostnader er så høye. Så sjekk!



Bruket Borettslag

Og så vil styret også takke beboere som har gjort frivillig arbeid og vedlikehold på Borettslagets område og bygningsmasse. Takk til Åge, Øyestein M og Erik som vasket fasaden på Bruket 4, alle etasjer. Takk til Eli-Britt som pusset og malte døren på boden utenfor Bruket 6. Takk til Åge og Øystein som ryddet trær og busker langs gjerde til nabotomten. Som tidligere nevnt så har Borettslaget en miljøkonto i OBOS systemet. Der hadde vi ca 45000,00 kroner som ble brukt til å installere infrastruktur for elbil lading i Bruket 4. Vi fikk også et bidrag av Fredrikstad kommune på kr. 150 000 for å gjøre dette hvilket vi er veldig glade for. Når det gjelder miljøkontoen hos OBOS så er det en overføring fra OBOS miljø fond til borettslagene. Dette er penger som kan brukes av borettslagene for miljøtiltak i borettslaget. Så hvis det er noen beboere som har noen gode ideer til miljøtiltak så kontakt styret.

Vi fikk endelig også tilbakebetalt ca kr. 60 000 fra forsikringsselskapet som de ikke hadde betalt oss for skaden på Bruket 6 og 8. Dvs, vi, Borettslaget betalt selv for den siste finpussen av blomsterbedd, kantsten og plen etter forsikringsarbeidet for å bli ferdig før vinteren kom. Avtalen var at forsikringsselskapet skulle tilbake betale oss når det var ferdig. Det gjorde de ikke før i 2023. Det vil fortsatt være en anstrengende økonomi i 2024 og 2025, men vi håper og tror at økning av fellesutgifter ikke vil bli like store i 2025 som de var i 2024. Vi ser lyspunkter. Men styret må fortsette å jobbe med å få senket forsikringskostnadene. Eller så er det kommunale avgifter, samt TV og internett, som er de to andre største utgiftspostene våre. Kommunale avgifter er det vanskelig å gjøre noe med, men kanskje det er mulig å gjøre noe med TV og internetavtalen vi har pr i dag.

Takk for godt samarbeid i 2023.

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntekter andre inntekter er høyere enn budsjettert. Dette skyldes ikke budsjettede inntekter for tilskudd infrastruktur til EI-billading fra Fredrikstad kommune, samt utbetaling fra Miljøkonto i Obos banken.

Driftskostnadene til vedlikehold er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskifting av stikkledninger som ikke ble gjennomført i 2023. Kommunale avgifter ble også samlet ca. kr. 40 000 høyere enn budsjettert.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lån som ikke ble tatt opp i forbindelse med vedlikehold.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av stikkledninger.

Kommunale avgifter

Det er budsjettet med 10% økning i kommunale avgifter for 2024, ingen økning for eiendomsskatt.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bruket Borettslag. Forsikringspremien er høy og styret håper at tiltak som gjøres i forbindelse med stikkledninger på sikt vil bedre borettslagets risiko hos forsikringsselskapet slik at kostnaden går ned.

Lån

Bruket Borettslag har lån i Husbanken med IN-ordning og to lån i OBOS banken med ordinære betingelser.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert med 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bruket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bruket Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 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.

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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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>.

Sarpsborg, 13. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



BRUKET BORETTSLAG ORG.NR. 982 141 222, KUNDENR. 3607

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		217 134	512 341	217 134	141 556
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		661 996	506 367	-431 100	150 760
Tillegg for nye langsiktige lån	15	2 300 000	0	0	750 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 036 852	-801 372	-902 000	-880 338
Innsk. øremerk. bankkto		-722	-203	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-75 577	-295 208	-1 333 100	20 422
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		141 556	217 134	-1 115 966	161 978
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		467 276	440 752		
Kortsiktig gjeld		-325 720	-223 618		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		141 556	217 134		



Bruket Borettslag

BRUKET BORETTSLAG
ORG.NR. 982 141 222, KUNDENR. 3607

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		409 488	409 489	409 500	409 500
Innkrevde felleskostnader	2	2 371 992	2 060 400	2 371 500	2 783 500
Andre inntekter	3	181 586	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 963 066	2 469 889	2 781 000	3 193 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 700	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-5 125	-5 400	-7 500
Forretningsførerhonorar		-97 940	-93 990	-99 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-57 971	-15 798	-15 000	-23 000
Kontingenter		-7 400	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	8	-380 583	-264 131	-1 315 000	-935 000
Forsikringer		-603 908	-539 080	-596 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-459 257	-392 250	-420 000	-490 000
Energi/fyring		-41 278	-59 935	-40 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 959	-187 840	-198 000	-235 000
Andre driftskostnader	10	-150 423	-167 616	-187 400	-193 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 074 358	-1 779 005	-2 929 100	-2 761 240
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		888 708	690 884	-148 100	431 760
DRIFTSRESULTAT		888 708	690 884	-148 100	431 760
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 590	815	0	0
Finanskostnader	12	-228 302	-185 332	-283 000	-281 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-226 712	-184 517	-283 000	-281 000
ÅRSRESULTAT		661 996	506 367	-431 100	150 760
Overføringer:					
Til annen egenkapital		661 996	506 367		



Bruket Borettslag

BRUKET BORETTSLAG ORG.NR. 982 141 222, KUNDENR. 3607

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	41 375 508	41 375 508
Tomt		927 492	927 492
Miljøbankkonto, øremerket		8 870	40 942
SUM ANLEGGSMIDLER		42 311 870	42 343 942
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		65 886	58 188
Driftskonto OBOS-banken		400 424	371 738
Sparekonto OBOS-banken		966	10 825
SUM OMLØPSMIDLER		467 276	440 752
SUM EIENDELER		42 779 146	42 784 694
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 37 * 300		11 100	11 100
Annen egenkapital	14	12 185 460	11 523 464
SUM EGENKAPITAL		12 196 560	11 534 564
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 846 421	6 583 273
Borettsinnskudd	16	24 402 500	24 402 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	7 945	40 739
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 256 866	31 026 512
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		64 156	18 124
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 350 000)		0	0
Påløpte renter		49 998	40 840
Påløpte avdrag		211 492	164 591
Annen kortsiktig gjeld	18	74	62
SUM KORTSIKTIG GJELD		325 720	223 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 779 146	42 784 694

Vedlegg 1

16 av 26

Årsrapport.pdf



Bruket Borettslag

Pantstillelse	19	14 342 400	19 002 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.03.2024
Styret i Bruket Borettslag

Robert Tibor Nemeth/s/

Øystein Beck/s/

Elsie Holje/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Bruket Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader familieboliger	1 375 488
Avdrag	502 440
Felleskostnader omsorgsboliger	494 064
Kapitalkostnader på IN-lån	409 500
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-12
Overført til kapitalkostnader	-409 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 371 992

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	49 090
Elbil	158
Tilskudd til infrastruktur	132 338
SUM ANDRE INNTEKTER	181 586

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 3 864, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-38 974
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 997
SUM KONSULENTHONORAR	-57 971



Bruket Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-224 057
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 386
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 177
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 964
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-380 583

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-143 680
Kommunale avgifter	-315 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-459 257

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-800
Lyspærer og sikringer	-8 782
Vaktmestertjenester	-78 743
Renhold ved firmaer	-35 368
Andre fremmede tjenester	-15 824
Trykksaker	-1 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 864
Andre kontorkostnader	-2 113
Bank- og kortgebyr	-2 479
Velferdskostnader	-1 290
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-150 423

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	658
Renter av sparekonto i OBOS-banken	863
Andre renteinntekter	69
SUM FINANSINNTEKTER	1 590



Bruket Borettslag

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

DNB	-8 659
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-74 505
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 486
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-102 110
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-4 000
Renter på leverandørgjeld	-7
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 535
SUM FINANSKOSTNADER	-228 302

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2002	41 375 508
SUM BYGNINGER	41 375 508

Tomten ble kjøpt.

Gnr.48/bnr.364 og 365.

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

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	11 470 788
Egenkapital fra IN tidligere år	1 881 679
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 167 007
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 185 460

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



Bruket Borettslag

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnbnor avdeling kommunale boliger

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,85 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2008 -6 645 000

Nedbetalt tidligere 4 424 302

Nedbetalt i år 2 220 698

0

OBOS Boligkreditt AS fra 08.04.2022

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020 -905 000

Nedbetalt tidligere 223 770

Nedbetalt i år 96 392

-584 838

OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023 -2 300 000

Nedbetalt i år 384 779

-1 915 221

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,069%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2002 -10 692 400

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 5 129 376

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 334 983

Nedbetalt tidligere, IN 1 881 679

Nedbetalt i år, IN 0

-3 346 362

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-5 846 421

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002 -24 402 500

SUM BORETTSINNSKUDD -24 402 500

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -7 945

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -7 945

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto -74

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -74



Bruket Borettslag

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 402 500
Pantelån	5 846 421
Påløpte avdrag	211 492
Beregnete IN-forpliktelser	714 672
TOTALT	31 175 085

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	41 375 508
Tomt	927 492
TOTALT	42 303 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646526. 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 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall. Det er avtale om fastrente frem til og med 01.10.2024. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 - 2024	Utskifting av stikkledninger	Prosjektert v/OBOS
2023 - 2023	Installering av Elbil-lading	Storm elektro
2015 - 2015	Maling av fasaden	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 3607 Selskapsnavn: Bruket Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

25 av 26

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.