



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 482 531	2 963 066
Sum inntekter		4 482 531	2 963 066
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 746 455	2 028 718
Sum kostnader		2 792 095	2 074 358
Driftsresultat		1 690 436	888 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 549	1 590
Sum finansinntekter		2 549	1 590
Annen finanskostnad		267 221	228 302
Sum finanskostnader		267 221	228 302
Netto finans		-264 673	-226 712
Resultat før skattekostnad		1 425 764	661 996
Årsresultat		1 425 764	661 996
Totalresultat		1 425 764	661 996
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 425 764	661 996
Sum overføringer og disponeringer		1 425 764	661 996



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		17 307	8 870
Sum finansielle anleggsmidler		17 307	8 870
Sum anleggsmidler		42 320 307	42 311 870
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		71 025	65 886
Sum fordringer		71 025	65 886
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		511 569	401 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		511 569	401 389
Sum omløpsmidler		582 594	467 275
SUM EIENDELER		42 902 902	42 779 146

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 611 224	12 185 460
Sum opptjent egenkapital		13 611 224	12 185 460
Sum egenkapital		13 622 324	12 196 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 612 726	5 846 421
Øvrig langsiktig gjeld		24 418 543	24 410 445
Sum annen langsiktig gjeld		29 031 269	30 256 866
Sum langsiktig gjeld		29 031 269	30 256 866
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		208 593	261 490
Leverandørgjeld		40 715	64 156
Annen kortsiktig gjeld			74
Sum kortsiktig gjeld		249 309	325 719
Sum gjeld		29 280 578	30 582 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 902 902	42 779 146



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405760

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 982 141 222
BRUKET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 482 531	2 963 066
Sum inntekter		4 482 531	2 963 066
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		2 746 455	2 028 718
Sum kostnader		2 792 095	2 074 358
Driftsresultat		1 690 436	888 708
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 549	1 590
Sum finansinntekter		2 549	1 590
Annen finanskostnad		267 221	228 302
Sum finanskostnader		267 221	228 302
Netto finans		-264 673	-226 712
Resultat før skattekostnad		1 425 764	661 996
Årsresultat		1 425 764	661 996
Totalresultat		1 425 764	661 996
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 425 764	661 996
Sum overføringer og disponeringer		1 425 764	661 996



Organisasjonsnr: 982 141 222
BRUKET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		17 307	8 870
Sum anleggsmidler		42 320 307	42 311 870
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		71 025	65 886
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		511 569	401 389
Sum omløpsmidler		511 569	401 389
SUM EIENDELER		42 902 902	42 779 146
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	13 611 224	12 185 460
Sum opptjent egenkapital	13 611 224	12 185 460
Sum egenkapital	13 622 324	12 196 560
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 612 726	5 846 421
Øvrig langsiktig gjeld	24 418 543	24 410 445
Sum annen langsiktig gjeld	29 031 269	30 256 866
Sum langsiktig gjeld	29 031 269	30 256 866
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	208 593	261 490
Leverandørgjeld	40 715	64 156
Annen kortsiktig gjeld		74
Sum kortsiktig gjeld	249 309	325 719
Sum gjeld	29 280 578	30 582 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 902 902	42 779 146



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 2025

Innkalling

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:

29. april 2025 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. Installering av vannstoppere
7. Fastsettelse av honorarer
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble møteleder foreslått. 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning for Bruket Borettslag - 2024.pdf

Sak 6

Installering av vannstoppere

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bruket Borettslag har en forsikringspremie som er svært høy i forhold til størrelsen på borettslaget. Ett sikkerhetstiltak styret har vurdert for å sikre den enkelte mot vannlekkasjer, er installering av vannstoppere. Dette tiltaket kan medføre en reduksjon i forsikringspremien. Det bør også tas med i vurderingen, at egenandelen pr forsikringsutbetaling er kr. 10 000, noe som er høyere enn prisen for å installere vannstoppere. Egenandelen vil i skadetilfeller som tilfaller andelseiers vedlikeholdsplikt, viderefaktureres den skadelidte.

Styret har innhentet prisestimat fra Aquastopventil, hvor prisen ligger på kr. 4 550 inkl. mva pr stykk. Denne



prisen inkluderer ferdig montert lekkasjesikring med 1/2 kabel, montering og deler.

For at denne kostnaden skal kunne likeledes på eierne, er det nødvendig med direkte innkreving fra den enkelte, enten via felleskostnader eller faktura. Andelseierne må enes om ett alternativ.

Installering av denne type installasjoner er vedtektsfestet som andelseiers vedlikeholdsplikt og det vil derfor kreve vedtak fra generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Vedlikeholdsplikten tilfaller den enkelte andelseier, i henhold til gjeldende vedtekter.

Styrets innstilling

Styret inntiller på at borettslaget skal gå til felles innkjøp og installering av vannstoppere. Vedlikeholdsplikten for vannstopperen vil tilfalle den enkelte andelseier, i henhold til nåværende vedtekter.

a)

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

- For Installering av vannstoppere
- Mot Installering av vannstoppere

b)

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

1. Innkreving gjøres som en egen kategori i felleskostnadene, over 4 måneder.
2. Innkreving gjøres ved bruk av faktura til den enkelte andelseier.

Sak 7

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 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling til kandidater.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Robert Nemeth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Hvamner
- Turid Johannesen

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 Nemeth

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øystein Bech



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret i 2024 har bestått av:

Robert Nemeth, styreleder

Øystein Beck, nestleder

Eli-Britt Løchen, sekretær.

Varamedlemmer har vært Bente Hvamner og Inger Marie Enghaugen.

Styret jobber godt sammen og all informasjon blir delt og avgjørelser blir tatt i fellesskap.

Den største jobben som ble utført i 2024 var graving/asfaltering utenfor Bruket 4 og Bruket 6 for å bytte ut avløpsrør fra Bruket 4 via kummen utenfor Bruket 6 og til kommunens anlegg ved veien, dette var en stor kostnad for borettslaget. Grunnen til at dette måtte gjøres var fordi det viste seg at avløpsrørene fra Bruket 4 til kummen ved Bruket 6 hadde svakheter og seg nedover. Da vi har kostet på disse utbedringer håper vi på å få redusert vår forsikringspremie. Jobben etter gravingen vil bli fullført våren 2025.

Trygg Forsikring har allerede redusert premien med 10%. Vi vil prøve på nytt i år for å få ned premien på forsikringen ytterligere. Dette kan kreve at vi bør gjøre en del tiltak.

Styret har inngått en avtale med Aktiv Ventilasjon på tilsyn, service og vedlikehold. Hensikten er å sikre gunstige priser gjennom en fellesavtale for dette. Vi hadde en gjennomgang høsten 2024 i 3 valgte leiligheter, der det ble avdekket behov for utskifting av en vifte. Dette er noe som den enkelte beboer bekoster selv. Hele borettslaget vil fremover få en gjennomgang på viftene sine. Ved å holde viftene rene og vedlikeholdt, er dette med på å holde de brannsikre og effektive. Dette tiltaket kan også være med på å redusere forsikringspremien. Når jobben er utført blir en faktura sendt til den enkelte fra OBOS.

Et annet tiltak som kan bidra til lavere risiko hos forsikringsselskapene, er å montere elektrisk vannavstengningssystem i leilighetene. Estimert pris pr stk kr. 4 550,-, samlet kr 170.000,-. Saken vil bli tatt opp som en sak til avstemming på generalforsamling.

Det har vært flere vannskader her i Bruket Borettslag, som er en av grunnene til at vi har så høy forsikringspremie. Det er viktig å huske på å stenge vannet når vi er bortreist for noen dager.

Styret har arrangert dugnader.

Det har blitt høytrykksvasket tak på carportene utenfor Bruket 4 og Bruket 6, men noe gjenstår og vil bli utført i 2025.

Enkelte boddører har blitt skrapet og malt utenfor Bruket 4.

Maling av vindskier på carportene står på lista til vårdugnad 2025.

Beddet utenfor Bruket 8 ble også ryddet, samt klippet tørre kvister på buskene.

Styret vil takke alle som har vært med på å bidra slik at dette kunne bli utført. TUSEN TAKK.

Vinteren har vært grei, og uten så mye snø. Til snørydding brukes Ren Bolig, der de er rimligst. Litt glatt har det vært noen ganger, men da har det blitt strødd godt. Kommunal matavfallsordning har vært her fra mai 24 og ser ut til å fungere greit.

Husleie økes med 5% i 2025. Dette vil være med på å bedre vår økonomiske situasjon.

Branntilsyn har vi hatt i alle leilighetene. Rapporten som kom tilbake er grei. Bare noen småting som måtte fikses.

Styret fortsetter å jobbe med mulige tiltak for at vi skal få ned forsikringspremien.



Takk for godt samarbeid 2024.

Styret i Bruket borettslag



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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		141 556	217 134
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 425 764	661 996
Tillegg for nye langsiktige lån	16	2 479 368	2 300 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 531 563	-3 036 852
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 181 500	0
Innsk. øremerk. bankkto		-339	-722
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		191 730	-75 578
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		333 286	141 556
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		582 595	467 275
Kortsiktig gjeld		-249 309	-325 719
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		333 286	141 556



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		412 607	409 488	409 500	409 500
Innkrevde felleskostnader	2	2 818 480	2 371 992	2 783 500	2 895 500
Ladeinntekter EL-bil		4 544	0	0	0
Andre inntekter	3	65 400	181 586	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 301 031	2 963 066	3 193 000	3 305 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 000	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 130	-97 940	-104 000	-109 200
Konsulenthonorar	7	-29 175	-57 971	-23 000	-23 000
Kontingenter		-7 400	-7 400	-7 600	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-929 179	-380 583	-935 000	-189 800
Forsikringer		-673 216	-603 908	-660 000	-670 000
Kommunale avgifter	9	-526 009	-459 257	-490 000	-595 000
Energi/fyring		-10 251	-41 278	-60 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 320	-222 959	-235 000	-244 400
Andre driftskostnader	10	-225 900	-150 423	-193 500	-232 025
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 792 095	-2 074 358	-2 761 240	-2 165 065
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		508 936	888 708	431 760	1 139 935
Innbetalt andel fellesgjeld		1 181 500	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 690 436	888 708	431 760	1 139 935
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 549	1 590	0	0
Finanskostnader	12	-267 221	-228 302	-281 000	-207 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-264 673	-226 712	-281 000	-207 000
ÅRSRESULTAT		1 425 764	661 996	150 760	932 935
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 425 764	0		
Til annen egenkapital		0	661 996		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	41 375 508	41 375 508
Tomt		927 492	927 492
Miljøbankkonto, øremerket		17 307	8 870
SUM ANLEGGSMIDLER		42 320 307	42 311 870
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		67 704	65 886
Andre kortsiktige fordringer	14	3 321	0
Driftskonto OBOS-banken		506 249	400 424
Sparekonto OBOS-banken		5 320	966
SUM OMLØPSMIDLER		582 594	467 275
SUM EIENDELER		42 902 901	42 779 146
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 37 * 300		11 100	11 100
Opptjent egenkapital	15	13 611 224	12 185 460
SUM EGENKAPITAL		13 622 324	12 196 560
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 612 726	5 846 421
Borettsinnskudd	17	24 402 500	24 402 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	16 043	7 945
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 031 269	30 256 866
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		40 715	64 156
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 350 000)		0	0
Påløpte renter		54 877	49 998
Påløpte avdrag		153 716	211 492
Annen kortsiktig gjeld		0	74
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 308	325 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 902 901	42 779 146
Pantstillelse	19	14 742 400	14 342 400
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 01.04.2025
Styret i Bruket Borettslag

Robert Tibor Nemeth/s/

Øystein Beck/s/

Eli Britt Løchen/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.

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.

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.

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

Felleskostnader familieboliger	1 650 672
Felleskostnader omsorgsboliger	592 872
Avdrag	540 264
Avregning lan omsorgsboliger	34 672
Kapitalkostnader på IN-lån	409 500
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 107
Overført til kapitalkostnader	-412 607
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 818 480

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tryg Forsikring	65 400
SUM ANDRE INNTEKTER	65 400

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 2023/2024, og er på kr 40 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 058
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 118
SUM KONSULENTHONORAR	-29 175

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-161 750
Freddy Mathisen AS	-552 550
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-714 300
Drift/vedlikehold bygninger	-4 690
Drift/vedlikehold elektro	-56 526
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 745
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 041
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 878



Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-929 179



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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-143 680
Kommunale avgifter	-382 329
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-526 009

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-800
Verktøy og redskaper	-3 325
Lyspærer og sikringer	-1 241
Vaktmestertjenester	-109 125
Renhold ved firmaer	-50 636
Snørydding	-34 938
Andre fremmede tjenester	-16 672
Trykksaker	-1 334
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-555
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-225 900

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 985
Renter av sparekonto i OBOS-banken	437
Andre renteinntekter	127
SUM FINANSINNTEKTER	2 549

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-88 463
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-9 582
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-105 291
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-33 349
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-25 433
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 103
SUM FINANSKOSTNADER	-267 221

**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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 033
Lading desember	288
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 321

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 872 103
Egenkapital fra IN tidligere år	1 881 679
Egenkapital fra IN 2024	1 181 500
Reduksjon EK fra IN	-2 324 058
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 611 224

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.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS fra 08.04.2022

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-905 000	
Nedbetalt tidligere	320 162	
Nedbetalt i år	584 838	0

OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	384 779	
Nedbetalt i år	436 041	-1 479 180

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-1 168 679	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 168 679	



OBOS-Banken

0



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-1 310 689	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	18 013	
		-1 292 676

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-10 692 400	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 464 359	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	323 992	
Nedbetalt tidligere, IN	1 881 679	
Nedbetalt i år, IN	1 181 500	
		-1 840 870

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 612 726**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-24 402 500
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-24 402 500**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-16 043
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-16 043**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	24 402 500
Pantelån	4 612 726
Påløpte avdrag	153 716
Beregnete IN-forpliktelser	739 121
TOTALT	29 908 063

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	41 375 508
	927 492
TOTALT	42 303 000



Til generalforsamlingen i Bruket Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bruket Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 avviklet.

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Revisjonsberetning for Bruket Borettslag - 2024.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, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

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: _____



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.