



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 992 229  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BREKKEDAMMEN  
Forretningsadresse: c/o Brækhus Eiendom AS  
Roald Amundsens gate 6  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Brækhus Eiendom AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 19.08.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	676 155	586 728
Annen driftsinntekt	4	17 136	17 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>693 291</b>	<b>603 864</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	26 242	26 243
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	794 830	573 036
<b>Sum kostnader</b>		<b>821 072</b>	<b>599 279</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-127 781</b>	<b>4 585</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		914	738
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		107	14
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>806</b>	<b>724</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-126 975</b>	<b>5 309</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-126 975</b>	<b>5 309</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-126 975</b>	<b>5 309</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital			5 309
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>0</b>	<b>5 309</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 000	10 000
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	12	10 000	10 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	64 437	52 518
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	109 394	200 853
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		109 394	200 853
Sum omløpsmidler		173 831	253 371
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>183 831</b>	<b>263 371</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		67 872	194 847
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>67 872</b>	<b>194 847</b>
<b>Sum egenkapital</b>	15	<b>67 872</b>	<b>194 847</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		93 670	64 542
Annen kortsiktig gjeld	16	22 289	3 982
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>115 959</b>	<b>68 524</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 959</b>	<b>68 524</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>183 831</b>	<b>263 371</b>



# ÅRSMØTE 2019

## Boligsameiet Brekkedammen 4

Tid: Tirsdag 21. mai 2019, kl. 19:00

Sted: Brekkeveien 10 hos Gunnar Berg i 4. etg.

### SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2018 - Budsjett 2019 - Valg



# BRÆKHUS



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2019

Ordinært Årsmøte i Boligsameiet Brekkedammen 4,

**Tid: tirsdag 21.mai 2019 kl. 19.00**

**Sted: Brekkeveien 10 hos Gunnar Berg i 4. etg.**

## SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. KONSTITUERING
  - A) Valg av møteleder
  - B) Valg av sekretær
  - C) Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen sammen med møtelederen
  - D) Opptak av navnefortegnelse
  - E) Godkjenning av saksliste

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

3. ÅRSOPPGJØRET

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. ANDRE SAKER

Ta stilling til om Sameiet Brekkedammen 4 skal endre navn

Ta stilling til om Sameiet skal bekoste utbedring av snøsmelteanlegget

Ta stilling til hvor seksjonseierne nå står i forhold til utbygging av elbil-kapasitet i garasje

Ta stilling til forslag fra en seksjonseier som foreslår at alle seksjonseierne innbetaler et beløp som tilsvarer beløpet som ble trukket av egenkapitalen for betaling av tørrkjøleren for å styrke Sameiets egenkapital (se vedlegg i innkallingen).

Ta stilling til om seksjonseierne vil beholde nåværende Lynet fiber- RiksTV løsning

6. VALG

Oslo 07.05. 2019

Boligsameiet Brekkedammen 4  
STYRET



## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte**

### **Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **Sak 2: Årsmelding fra styret**

Årsmelding for 2018 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Styrets signaturer er ikke med i innkallingen i henhold til personvernforordningen (GDPR).

### **Sak 3: Årsoppgjøret**

Resultatregnskap 2018, balanse 31.12.2018 og budsjett for 2019 følger vedlagt.

Styrets signaturer på balansen er ikke med i innkallingen i henhold til personvernforordningen (GDPR).

#### **3.1 Forslag til vedtak**

Resultatregnskapet for 2018 anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter er tatt med i det fremlagte regnskapet.

#### **3.2 Budsjettet for 2019 anbefales tatt til orientering.**

### **Sak 4: Godtgjørelse til styret**

Forslag til godtgjørelse til styret for det forløpne år framlegges på årsmøtet

### **Sak 5: Andre saker**

Alle sakene fremlegges til votering på årsmøtet

### **Sak 6: Valg**

Innstilling fremlegges på årsmøtet.



## STYRETS ÅRSMELDING 2018/19

Boligsameiet Brekkedammen 4

### Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 20. mars 2018 fikk styret følgende styresammensetning:

Nils E. Søli	styreleder	-til 2019
Kristoffer Spendrup Bugge	styremedlem	- til 2020
Dan Sigvardsson	styremedlem	- til 2020
Henrik Renner Fredriksen	varastyremedlem	- til 2020

### Likestilling

Sameiets styre består av 4 menn. Styrets leder er en mann.

Sameiet prøver å følge likestillingsloven men sameiet klarte ikke å oppnå likestilling fordi ingen kvinner var villig til å stille til valg ved siste valg.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Anders

Nestebø. Styremedlemmer har kontakt med forretningsfører etter behov.

Sameiet har verken hatt ekstern eller intern revisor.

**Ullevål Vaktmester og Renhold AS** leverer vaktmestertjenester.

**ABC Matter** leverer matteleietjenesten.

**Vaktmesterkompaniet** leverer brøyting.

**Kone AS** leverer service på heis.

**Oras AS** leverer service sprinkleranlegg.

**Everlite** leverer service på røyklukeanlegg.

**Niwi** leverer vask av avfallsbrønner.

**Norsk Brannvern AS** leverer veiledning brannvern.

### Forsikring

Sameiet har adresse Brekkeveien 10 i Oslo kommune med gnr.59 bnr. 720.

Forsikringssselskapet er: Berkley Nordic, forsikringsnummer: 200989.3.

Kontaktnummer ved skade: 97438974, 23272460, 23272400.

### Møtevirksomhet

Styret har i perioden holdt 6 styremøter.

### Ekstraordinært årsmøte

Det er holdt ett ekstraordinært årsmøte i perioden.



**Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:**

#### **Dugnad**

Det er blitt holdt to dugnader.

#### **Ventilasjon i leilighetene**

NTI ved Peter Løvgren har utført service på ventilasjonsanlegget i desember 2018 og 2 stk filter per leilighet ble skiftet under servicen. Filtre ble også skiftet i mai/juni etter anbefaling om å skifte filtre 2 ganger i året.

#### **Reklamasjoner**

Styrerepresentanter har vært på befaring sammen med Kjetil Hafredal, Betonmast, i garasje og boder. Siste kontrollmålinger i garasjen viser at fukt i garasjen ikke skyldes inntrenging av vann utenfra. Betonmast anser derfor reklamasjonssaken/sakene for avsluttet. NTI har tidligere utført ombygging av ventilasjon i garasje og boder for å bedre forholdene.

Det ble i 2018 på nytt påvist omfattende flassing av maling på søyler utenfor flere leiligheter. Dette ble påklaget overfor Kjetil Hafredal, Betonmast. Hafredal har i mail bekreftet at styreleder vil bli kontaktet i april 2019 for befaring. Styret har vært tydelig overfor Betonmast at Sameiet oppfatter flassing som en udiskutabel reklamasjonssak og forventer en utbedring vår/sommer 2019.

#### **Lynets tilbud om bredbåndlevering**

Lynet har foretatt målinger av fiberleveringen til Brekkeveien 10. Lynet mener at problemer som enkelte seksjonseiere erfarer skyldes gamle routere. Lynet har også anbefalt å kople ut den hvite Jansen fordeleren som RiksTV har levert. Da må antenneledning koples direkte til routeren, og kabel fra routeren koples til RiksTVs dekode/SMART boks.

#### **Innbrudd**

Sameiet opplevde dessverre innbrudd i mars 2018. Innbruddstyven(e) kom seg inn gjennom hoveddøren på grunn av en for dårlig låsemekanisme.

#### **Ladestasjoner for El-biler**

Styret har arbeidet med mulige løsninger for el-bil lading i garasjen og vil legge frem forslag til utbygging av el-bil lading på årsmøtet.

#### **Varmesentralen**

Sameiet Brekkedammen 4 betalte sin andel av tørrkjøleren i 2018.

**Snøsmeltingsanlegget**

Snøsmeltingsanlegget som er montert under hellene fra fortauet til inngangspartiet og foran garasjeporten fungerte dårligere vinteren 2017/18 enn tidligere vintre. Sist vinter var anlegget slått av på grunn av risiko for at varmeveksleren kunne fryse i stykker. I 2017 ble det montert en shunt i Varmesentralen (SBV). Styrene Brekkedammen 4 og Maridalsporten vedtok montering av shunten i 2015 etter ønske fra Styret i Varmesentralen (SBV). Hensikten med monteringen var kort fortalt å få en bedre utnyttning av gulvarmevannet til Brekkedammen 4 og Maridalsporten og på den måten redusere energitgiftene.

SIHH har i sin årsrapport for 2017 forslått ombygging av anlegget for at det skal fungere. SIHH påpeker i sin årsmelding at en ombygging av anlegget ikke er et energisparetiltak men tvert imot kunne medføre økt totalforbruk av energi fra Varmesentralen ved at snøsmeltingsanlegget bruker ekstra energi for å smelte snø og is.

**Spillvannsledning/kloakkrør** fra Maridalsporten og Brekkedammen 4 går gjennom garasjen til Sameiet Vidsyn. I en rapport fra Rambøll, etter oppdrag fra Vidsyn, anbefaler konsultentselskapet Rambøll at spillvannsledningen utskiftes umiddelbart. Vidsyns styreleder har i mail datert 27. januar 2019 påpekt at det er Maridalsporten og Brekkedammen 4 som har ansvaret for nødvendig drift, vedlikehold, oppgradering og forsikring av ledningsnett inkludert spillvannsledningen. Styreleder i Vidsyn henviser til vedtektene for Sameiet Brekke varmesentral hvor ansvarsforholdene er beskrevet.

Rambøll har påvist feil i montering av spillvannsledningen i henhold til minstekrav for fall. I tillegg har skjøter på rør en knekk slik at røret noen steder føres mot fallretning, noe som betyr at spillvann og partikler blir liggende i rør og ikke er selvrensende. Det er også påpekt vesentlige feil når det gjelder avstand mellom oppheng/befestning av spillvassledningen på vegg. Avstanden skal ifølge «tekniske bestemmelser» være 1,6 meter. På flere steder ble det målt 3-5 meter mellom oppheng/befestning. Det ble også påpekt feil i forhold til montasje av oppheng i forhold til skjøter. Spillvassledningen ble montert i i Vidsyns garasje i 2009, og Rapporten fra Rambøll viser i klartekst at utbygger ikke har gjort en god nok jobb. Det går ikke frem av dokumenter tilgjengelige for Brekkedammen 4 om Vidsyn innenfor reklamasjonfristen har påpekt manglene overfor utbygger. Brekkedammen 4 vil sammen med Maridalsporten vurdere ansvarsforholdet og mulige løsninger.

**Kloakkrør Brekkeveien 10**

På grunn av tett avløpsrør fra en av leilighetene i 1. etg. ble rørleggerfirmaet Nordre Aker Rør kontaktet, men rørleggeren klarte ikke å åpne røret fra garasjen på grunn



av mangel på nødvendig utstyr. Derfor burde ikke dette firmaet tatt på seg denne jobben noe styreleder har informert rørleggerfirmaet om. Det ble mye søl i garasjen og kloakklukt til ingen nytte.

Styreleder tok kontakt med Rørdoktoren AS som åpnet avløpsrøret fra leiligheten med høytrykkspyling med roterende børste. Fra denne leiligheten er det et relativt langt avløpsrør (diameter 75 mm) før det går over i fellesrør og hovedrør med større diameter (diameter 110 mm). Fallet er også relativt dårlig for dette røret.

Styreleder valgte å få kamerainspisert de 4 soilrørene som går fra tak. Rørene har belegg/avleiring, og ett av dem mer enn de tre andre. Men de trenger ikke spyling i år.

Avløpsrørene fra de tre andre leilighetene i 1.etg ble kamerainspisert og spylt etter behov.

Styret anbefaler at avløpsrørene fra de andre leilighetene også blir kamerainspisert og spylt etter behov sammen med soilrørene fra tak til garasjen.

#### **Virksomheten**

Sameiet Brekkedammen 4 er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Virksomheten drives i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997 992 229.

#### **Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for Styret anses for å være godt. Det er utarbeidet HMS. Forskriften stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Sameiets HMS dokument revideres årlig og sendes seksjonseierne/leietakere.

#### **Brannsikring**

I henhold til forskriftene er det installert spinkelanlegg og røykvarslere i leilighetene. Seksjonseier/beboer har ansvaret for at utstyret fungerer til enhver tid. Dersom det er defekt meldes dette til styret. Det er viktig å huske å skifte batterier i røykvarslere en gang per år. Sameiet har kontrakt med Norsk Brannvern AS som engang i året besøker alle leilighetene for å gi nødvendig informasjon om gjeldende regler for brannsikkerhet og påpeke mangler som må utbedres. Fellesarealer ble også inspisert og mangler eller anbefalte utbedringer ble påpekt. Kontrollrapport fra Norsk Brannvern ble sendt alle seksjonseierne/leietakere.

#### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker ytre miljø utover det som anses vanlig for et boligsameie.



## Forsknings og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FOU

## Økonomi

Det vises til resultatregnskap 2018, noter, budsjett 2019 og kommentarer under regnskapsbehandlingen på årsmøtet.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 126 975,00. Kostnaden for overtakelsen av tørrkjøleren ble tatt av egenkapitalen og utgjør kr 92 562,00 av underskuddet. Egenkapitalen er nå på kr 67 872,00, og Styrets oppfatning er at den er for lav fordi Styret forventer utgifter i tilknytning til vedlikehold av avløpsrør i Brekkeveien 10 og felles avløpsrør gjennom garasjen i Brekkeveien 19 (Boligsameiet Vidsyn).

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo 7. mai 2019



## BRÆKHUS

### Resultatregnskap 2018

Boligsameiet Brekkedammen 4  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	403 752	403 752	403 000	437 950
Andre leieinntekter	3	272 403	182 976	272 000	286 000
Andre inntekter	4	17 136	17 136	17 000	17 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>693 291</b>	<b>603 864</b>	<b>692 000</b>	<b>740 950</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader mm	5	26 242	26 243	27 000	28 000
Forretningsførerhonorar		49 164	48 560	49 000	51 000
Andre honorarer		7 626	1 625	0	0
Forsikringspremier		27 705	26 893	27 000	28 000
Energikostnader	6	235 114	168 923	222 000	244 000
Kommunale avgifter	7	96 754	90 279	98 000	103 000
Andre driftskostn. eiendom	8	168 801	168 159	176 000	191 000
Driftskostnader administrasjon	9	5 766	6 554	1 000	1 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	199 460	58 922	70 000	70 000
Andre kostnader	11	4 441	3 120	5 000	5 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>821 072</b>	<b>599 279</b>	<b>675 000</b>	<b>721 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-127 781</b>	<b>4 585</b>	<b>17 000</b>	<b>19 950</b>
Finansinntekter		914	738	0	0
Finanskostnader		107	14	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>806</b>	<b>724</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>-126 975</b>	<b>5 309</b>	<b>17 000</b>	<b>19 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-126 975</b>	<b>5 309</b>	<b>17 000</b>	<b>19 950</b>



## Balanse pr. 31.12.2018

Boligsameiet Brekkedammen 4  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017
<b>Eiendeler</b>			
Bygninger		10 000	10 000
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>12</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	13	64 437	52 518
Bankinnskudd og kontanter	14	109 394	200 853
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>173 831</b>	<b>253 371</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>183 831</b>	<b>263 371</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap		194 847	194 847
Årets resultat		-126 975	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap)</b>	<b>15</b>	<b>67 872</b>	<b>194 847</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		10 960	1 917
Leverandørgjeld		93 670	64 542
Annen kortsiktig gjeld	16	11 329	2 065
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>115 959</b>	<b>68 524</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 959</b>	<b>68 524</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>183 831</b>	<b>263 371</b>



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

#### Revisjon

Sameiet er ikke revisjonspliktig, og valgte på årsmøtet i 2014 å ikke ansette revisor. Regnskapet er kontrollert og godkjent av en intern revisor før årsmøte.

### Note 2 Fellesutgifter

	2018	2017
Fellesutgifter fakturert	344 424	344 424
Garasjeleie- og parkering	59 328	59 328
Sum fellesutgifter	403 752	403 752

### Note 3 Andre leieinntekter

	2018	2017
Kabel TV	72 408	72 408
Leietillegg strøm	199 995	110 568
Sum andre leieinntekter	272 403	182 976

### Note 4 Andre driftsinntekter

	2018	2017
Andre driftsinntekter	20 726	17 136
Viderefakturert kostnad - motkonto	-3 590	0
Sum andre inntekter	17 136	17 136



## Note 5 Lønnskostnader

	2018	2017
Andre honorarer	3 000	3 000
Arbeidsgiveravgift	3 243	3 243
Styre- og møtehonorar	19 999	20 000
Sum lønnskostnader	26 242	26 243

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Note 6 Energikostnader

	2018	2017
Gass	123 042	81 597
Jordvarme	81 000	64 048
Strøm	31 072	23 278
Sum energikostnader	235 114	168 923

## Note 7 Kommunale avgifter

	2018	2017
Avløps-, kloakkavgift	34 037	32 519
Kommunale avg. (generelt)	0	35 864
Renovasjonsavgift	39 622	0
Vannavgift	23 095	21 896
Sum kommunal avgifter	96 754	90 279

## Note 8 Andre driftskostnader

	2018	2017
Andre driftskostnader, eiendom	332	475
Brannalarm	12 648	12 305
Containerleie/tømming	1 274	4 400
Kabel-tv/internett	84 489	82 007
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 021	0
Matteleie	11 143	12 885
Snebrøyting og strøing	2 477	2 312
Vaktmestertjeneste, fast	55 418	53 775
Sum andre driftskostnader eiendom	168 801	168 159

## Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2018	2017
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 794	2 693
Ikke fradragsberettigede gaver	301	0
IT kostnader	2 404	2 851
Kontorekvisita	0	117
Porto	267	81
Porto	0	812
Sum driftskostnader administrasjon	5 766	6 554



## Note 10 Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
Annet vedlikehold teknisk anlegg	29 628	17 080
Brannvernustyr	0	2 875
Egenandel forsikring	6 000	0
Elektrikerarbeid	1 499	7 581
Garasjeport/Inngangsdører	5 646	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	17 510	14 438
Heiser	44 132	16 949
Varmeanlegg	92 562	0
Ventilasjonsanlegg	2 483	0
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>199 460</b>	<b>58 922</b>

## Note 11 Andre kostnader

	2018	2017
Andre kostnader	49	0
Bank og kortgebyr	2 645	2 039
Kostnader fellesarrangementer	1 746	556
Offentlige Gebyrer og Avgifter	0	525
Øre-/kroneavrunding	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>4 441</b>	<b>3 120</b>

## Note 12 Eiendommer

Bygningsverdien er ført i balansen med kr. 10.000,-

## Note 13 Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Kundefordringer	-10 960	-1 917
Kunderestanse	10 960	1 917
Periodisering forsikring	36 103	27 705
Periodisering heiskostnader	18 452	17 776
Periodisering kabel TV	9 882	7 037
Andre kortsiktige fordringer	64 437	52 518
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>64 437</b>	<b>52 518</b>

## Note 14 Kontanter og bankinnskudd

	2018	2017
Bankinnskudd	109 394	200 853
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>109 394</b>	<b>200 853</b>

## Note 15 Egenkapital

	2018	2017
Annen egenkapital	194 847	194 847
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>194 847</b>	<b>194 847</b>
Årets resultat	-126 975	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>67 872</b>	<b>194 847</b>

## Note 16 Kortsiktig gjeld

	2018	2017
Andre påløpte kostnader	11 329	2 065
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>11 329</b>	<b>2 065</b>



## FORSLAG TIL Å BEDRE EGENKAPITALEN I BOLIGSAMEIET BREKKEDSMMEN 4

Det vises til ekstraordinært årsmøte 25. juni 2018, sak 2, punkt 2.1 vedrørende tørrkjøler, hvor det enstemmig ble vedtatt at beløp for advokatutgifter, skulle tas fr sameiets egenkapital. I ettertid synes jeg at dette var et feil vedtak. Det har i den seneste tid kommet uforutsigbare omkostninger, og med tanke på hvis Det skulle oppstå problemer med heis, hovedfordelingen og de tekniske rom, vil vi bli påført store utgifter og som pr. i dag det er lite midler til å dekke.

Omkostninger for advokat vedrørende tørrkjøler er kr. 92562,- Hvis alle sameiere kunne dekke dette av sin egen kapital, vil vi kunne opparbeide raskt en bedre egenkapital. Jeg har utarbeidet et skjema hvor det fremkommer hva den enkelte eventuelt måtte betale. Håper at ovennevnte forslag kan tas opp på årsmøte 21. mai.

Vennlig hilsen  
Gunnar Berg

Leil. Nr.	Sameier	M2	Beløp
63	Fredriksen	93	7440,-
64	Søli	65	5200,-
65	Ugland	53	4240,-
66	Kristiansen	81	6480,-
67	Sigvardsson	92	7360,-
68	Oslo Kommune	112	8960,-
69	Sandvik	77	6160,-
70	Vahabi	39	3120,-
71	Kristiansen	92	7360,-
72	By	112	8960,-
73	Bugge	77	6160,-
74	Sørensen	39	3120,-
75	Berg	108	8640,-
76	Jenssen	109	8720,-
Sum		1149	91220,-



FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i

sameiet .....

Jeg kan ikke møte på sameiermøtet den ...../..... – 20..., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift



Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og ift deres motparter

#### **Brækhus Eiendom AS**

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhets-områder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på tjenester fra eiendomsmegler i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

#### **Brækhus Advokatfirma DA**

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo, Sandvika. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere både boligselskaper/byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

#### **BD VAT and Tax Services AS**

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen skatt og merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

#### **Rabattordninger for boligselskap og dets beboere**

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for *boligselskapene* på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, meglertjenester og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %). *Beboere* i selskaper som Brækhus Eiendom AS forvalter får rabatt på meglertjenester hos Krogsveen.

#### **Brækhus Eiendom AS**

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

#### **Brækhus Advokatfirma DA**

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no

[www.braekhus.no](http://www.braekhus.no)



# BRÆKHUS