



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 041
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIE BREIGATA 3-5-7
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 651 924	2 480 335
Sum inntekter		2 651 924	2 480 335
Kostnader			
Lønnskostnad		123 228	123 627
Annen driftskostnad		2 782 498	2 173 234
Sum kostnader		2 905 726	2 296 861
Driftsresultat		-253 802	183 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 010	1 441
Sum finansinntekter		32 010	1 441
Annen finanskostnad		43 307	34 360
Sum finanskostnader		43 307	34 360
Netto finans		-11 297	-32 919
Ordinært resultat før skattekostnad		-265 099	150 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		-265 099	150 554
Årsresultat		-265 099	150 554
Totalresultat		-265 099	150 554
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-265 099	150 554
Sum overføringer og disponeringer		-265 099	150 554



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		630 000	630 000
Sum varige driftsmidler		630 000	630 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		630 000	630 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		395 271	330 234
Sum fordringer		395 271	330 234
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		958 708	853 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 708	853 583
Sum omløpsmidler		1 353 980	1 183 818
SUM EIENDELER		1 983 980	1 813 818

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		623 881	888 980
Sum opptjent egenkapital		623 881	888 980
Sum egenkapital		623 881	888 980
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		832 148	869 159
Sum annen langsiktig gjeld		832 148	869 159
Sum langsiktig gjeld		832 148	869 159
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		274	190
Leverandørgjeld		510 160	36 765
Annen kortsiktig gjeld		17 516	18 723
Sum kortsiktig gjeld		527 950	55 678
Sum gjeld		1 360 098	924 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 983 980	1 813 818



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 638844

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 041
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIE BREIGATA 3-5-7
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2023



Organisasjonsnr: 971 277 041
BOLIGSAMEIE BREIGATA 3-5-7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 651 924	2 480 335
Sum inntekter		2 651 924	2 480 335
Kostnader			
Lønnskostnad		123 228	123 627
Annen driftskostnad		2 782 498	2 173 234
Sum kostnader		2 905 726	2 296 861
Driftsresultat		-253 802	183 473
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 010	1 441
Sum finansinntekter		32 010	1 441
Annen finanskostnad		43 307	34 360
Sum finanskostnader		43 307	34 360
Netto finans		-11 297	-32 919
Ordinært resultat før skattekostnad		-265 099	150 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		-265 099	150 554
Årsresultat		-265 099	150 554
Totalresultat		-265 099	150 554
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-265 099	150 554
Sum overføringer og disponeringer		-265 099	150 554



Organisasjonsnr: 971 277 041
BOLIGSAMEIE BREIGATA 3-5-7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		630 000	630 000
Sum varige driftsmidler		630 000	630 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		630 000	630 000
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		395 271	330 234
Sum fordringer		395 271	330 234

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		958 708	853 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 708	853 583

Sum omløpsmidler		1 353 980	1 183 818
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 983 980	1 813 818
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		623 881	888 980



Sum opptjent egenkapital	623 881	888 980
Sum egenkapital	623 881	888 980
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	832 148	869 159
Sum annen langsiktig gjeld	832 148	869 159
Sum langsiktig gjeld	832 148	869 159
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	274	190
Leverandørgjeld	510 160	36 765
Annen kortsiktig gjeld	17 516	18 723
Sum kortsiktig gjeld	527 950	55 678
Sum gjeld	1 360 098	924 837
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 983 980	1 813 818



Organisasjonsnr: 971 277 041
BOLIGSAMEIE BREIGATA 3-5-7

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



Årsmøte 2023

Breigata 3-5-7 Bs

19. juni 2023

Selskapsnummer: 1228





Velkommen til årsmøte i Breigata 3-5-7 Bs

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:

19. juni 2023 kl. 18:00, Hagestua til eldrecenteret, inngang fra bakgården .

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.

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. Opprettelse av driftsavtale i bakgården
6. Endring av vedtekter - Dugnadstillegg
7. Registrering av leieforhold
8. Budsjett
9. Årsrapport og årsregnskap
10. Fastsettelse av honorarer
11. Innkalling til årsmøte
12. Videoovervåking
13. Brannsikkerhet og felles røykvarsling?
14. Styret skal ikke saksbehandle forsikringssaker
15. Administrering av Facebook og felles retningslinjer
16. Hvor og hvem skal beboere kontakte for å få svar fra Styret?
17. Bedre informasjonsflyt i sameiet
18. Økonomisk kompensasjon for vara
19. Ansettelse av vaktmester
20. Valg av tillitsvalgte



21. Orientering av situasjonen knyttet til profesjonell styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i Breigata 3-5-7 Bs



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

Representant fra OBOS

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 representanten fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Mai Vo og Susanne Hovda foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Opprettelse av driftsavtale i bakgården

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som kjent har vi fått en ny bakgård som har vært i drift det siste året. Styret har ikke myndighet til å inngå en driftsavtale alene og derfor årsmøte om fullmakt til å inngå dette. Vi ønsker også innspill under årsmøte angående fremtidig drift av bakgården.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt av årsmøte til å inngå en tilsvarende eller bedre avtale slik den er vedlagt

Vedlegg

1. utkast - driftsavtale.pdf

Sak 6

Endring av vedtekter - Dugnadstillegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet får større vedlikeholdsutgifter når vi skal delta i å holde bakgården vedlike, Dette har det heller ikke blitt budsjettert med tidligere og vi har to valg.

Enten øke fellesutgifter eller basere oss på at beboere gjør mer frivillig arbeid gjennom dugnad for å holde utgiftene nede. Dette gjelder også driften av bygningsmassen generelt. En problemstilling er at det er svært mye utleie i gården og at leietakere ikke er så opptatt av å holde fellesutgiftene nede. Det foreslås derfor at det innføres et fast



dugnadstilleg i tillegg til fellesutgiftene som blir utbetalt som lønn hvis du stiller opp på dugnad. tillegget fastsettes da av styret.

På nåværende tidspunkt bør tillegget være på 500,- pr seksjon. Da vil de som møter opp (hvis det er to dugnader i året) få utbetalt 3 000,- pr gang det er dugnad, de som ikke møter opp vil da ikke bli avlønnnet. det foreslås også at det utnevnes en dugnadsansvarlig som det stemmes over som får honorert 10 000,- ekstra i tillegg til å få tilbake dugnadstillegget.

Hvis dette ikke blir vedtatt så må sameiet øke fellesutgiftene med ca 20% mer enn budsjettet, dette vil dere se i neste sak som behandler budsjett

Forslag til vedtak 1

Til §7 i vedtektene skal det velges en egen dugnadsansvarlig. Det tilføyes følgende i slutten av §7 - Det skal velges en dugnadsansvarlig i tillegg til styremedlemmene, dugnadsansvarlig velges for 1 år om gangen. Det er mulig å være dugnadsansvarlig og sitte i styret samtidig men vervet honores særskilt,

Forslag til vedtak 2

Opprettelse av §17, den skal lyde som følger: Hver enkelte seksjon vil få tildelt et dugnadstilleg som fastsettes av styret. dugnadstilleg utbetales som lønn ved oppmøte på dugnad og motregnes faktura for fellesutgifter

Sak 7

Registrering av leieforhold

Forslag fremmet av:

Jonas Slørdahl Skjærpe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle endringer av leieforhold skal meldes til styret innen 2 uker. Styret skal ha oversikt over alle som bor i leilighetene. Endring av leieforhold skal belastes med 5.000 kr som går med til kostnader knyttet til informasjon om plikter, oppdatering av register og postkasser samt erfart medkostnader ved nye beboere. Dersom dette ikke meldes skal merkostnader fra styret eller forretningsfører i avdekking og purring belastes eier av leiligheten.

Gjentatt mangel på etterlevelse av dette anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser over for sameiet.

Styrets innstilling



§6 i vedtektene lyder som følger: Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Eier av seksjon som ikke bor i sameiet må melde sin eller kontaktpersons bopel adresse til styret

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak er at følgende legges til §6 etter overnevnt tekst: Endring av leieforhold belastes 5 000,- sin går med til kostnader knyttet informasjon om plikter, oppdatering av register og postkasser samt erfarte medkostnader ved nye beboere. Gjentatt mangel på etterlevelse på dette anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser ovenfor sameiet.

Sak 8

Budsjett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlagt budsjett behandles

Forslag til vedtak

vedlagt budsjett blir godkjent

Vedlegg

2. Budsjett 2023.pdf

Sak 9

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

3. 1228 Forslag til årsrapport-2023.pdf

4. 1228 Årsregnskap 2022.pdf



Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 70 000 kr.

Styrets innstilling

Det ble budsjettert med 108 000, men styreleder har egen avtale med å fakturere sameiet for resterende ved sist årsmøte. derfor er beløpet redusert tilsvarende.

I snitt utbetales det 145 680,- i styrehonorar for et sameiet på størrelsen til Breigata, fremover bør det vurderes å øke dette.

Det er betalt honorar til styreleder som ikke anses berettighet ut fra det arbeidet som er gjort. Styret vil forsøke å få noe av dette tilbakebetalt da vi mener at det foreligger vesentlig mislighold fra styreleders side.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Sak 11

Innkalling til årsmøte

Forslag fremmet av:

Ingrid Kittelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved tidligere årsmøter har vi fått beskjed om dato for møtet i god tid. Er det en grunn til at vi ikke lenger bruker forretningsførerene i OBOS til å kalle inn til årsmøte? De sender ut i god tid, gir informasjon og påminnelser. Vi betaler for tjenesten deres, så hvorfor bruker vi den ikke?

Styrets innstilling

Det er ingen forskjell her fra tidligere år enn at OBOS ikke har greid å levere årsregnskap som normalt og dermed ikke kan fastsette datoen. Grunnen til at årsregnskapet er forsinket er opprettelsen av bakgården og opprettelse av prosjektregnskap som er helt nytt for de.



Forslag til vedtak

La OBOS stå for innkalling til årsmøte.

Sak 12

Videoovervåking

Forslag fremmet av:

Ingrid Kittelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet er utsatt for en del innbrudd både på loftet og i sykkelbodene. Videre er det en del beboere som setter fra seg møbler og diverse søppel både på loftet og ved inngangen. Noen må fjerne dette, og med videoovervåking vil regningen for å fjerne skrotet gå til rett person. Ved flere tilfeller blokkeres også rømningsveier av ulike gjenstander. Videoovervåking vil også hindre narkomane fra å sette skuddet sitt utenfor inngangsdøra vår.

Styrets innstilling

Dette er bestilt og underveis. men styret kan ikke legge garantier for når dette blir igangsatt grunnet oppstartsproblemer og økonomi.

Forslag til vedtak

Ønsker sameiet videoovervåking ved inngang og på loftet?

Sak 13

Brannsikkerhet og felles røykvarsling?

Forslag fremmet av:

Ingrid Kittelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet mangler felles røykvarsling. Hva slags rutiner har styret for å ivareta brannsikkerheten? Har sameiet en branninstruks hvis uhellet skulle være ute?

Styrets innstilling



Forslag til vedtak bør være at det uthentes tilbud på brannvarslingsanlegg for å ta en vurdering av dette. For øyeblikket vet vi ikke de økonomiske konsekvensene av forslaget til vedtak

Forslag til vedtak

Ønsker sameiet felles brannvarslingsanlegg?

Sak 14

Styret skal ikke saksbehandle forsikringssaker

Forslag fremmet av:

Ingrid Kittelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg forsøkte å melde inn en sak til forsikringen som gikk på huseierforsikringen i Sameiet. Jeg trodde slike saker måtte meldes inn via Styret. Så jeg kontakter styreleder som melder inn saken for meg. Han melder inn saken, men gir uriktig informasjon som fører til avslag. Jeg ber om at saken meldes inn på nytt med riktig informasjon. Dette vil Styret ikke gjøre.

Jeg kontakter OBOS som informerer om at vi er et Sameie, og jeg kan melde inn saker til huseierforsikringen selv. Jeg melder inn saken selv og forsikringen har nå godkjent saken.

Jeg fikk inntrykk av at Styret ikke ønsker å melde inn saken på grunn av egenandelen som Styret står ansvarlig for å betale?

Til informasjon:

Styret kan gjøre en individuell vurdering fra sak til sak og eventuelt kreve at beboer som eier forsikringssaken betaler egenandelen selv.

Vi betaler alle månedlige utgifter til en husforsikring og den skal vi ha glede av når uhellet er ute. Både det å melde inn en sak til forsikringen og det å få en befaring fra forsikringen koster ingenting. Dette er tjenester som er inkludert fordi vi har en huseierforsikring.

Håper med dette at styret gir riktig informasjon til beboere når de har en sak som går på huseierforsikringen. Forsikringsselskapet må avgjøre om det er en sak eller ei.



Forslag til vedtak

Styret skal ikke saksbehandle forsikringssaker, men informere om at beboer kan melde inn saken selv eller styret kan bistå med innmeldelse hvis det er ønskelig.

Sak 15

Administrering av Facebook og felles retningslinjer

Forslag fremmet av:

Ingrid Kittelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg opplevde å bli sperret ute av Facebooksiden av administrator etter å ha informert om at avtrekket i leiligheten var kaputt.

Hvorfor er det slik at administrator ikke ønsker at beboere informerer om feil og mangler på Facebook-siden?

Jeg synes siden skal brukes til rask og effektiv informasjonsflyt. Innlegg som bidrar til trivsel, kunnskap om nabolaget, men også om feil og mangler i sameiet.

Jeg synes det er flott at andre beboere informerer om feil og mangler, for da kan vi gjøre noe med det. Jeg håper vi kan applaudere de som gir beskjed og ikke straffe dem ved å stenge dem ute.

Hvis noen skal stenges ute fra Facebook-siden tenker jeg det må handle om hensynsløs oppførsel og sjikane. Uthenging av naboer er ikke greit.

Håper med dette vi kan ha en samtale om hvordan vi ønsker å bruke Facebook i sameiet vårt. Hvordan siden skal administreres og felles retningslinjer.

Forslag til vedtak

Sameiets Facebook side skal brukes til rask og effektiv informasjonsflyt. Innlegg som bidrar til trivsel, kunnskap om nabolaget, men også om feil og mangler i sameiet. Hvis noen skal stenges ute fra Facebook-siden tenker jeg det må handle om hensynsløs oppførsel og sjikane. Uthenging av naboer er ikke greit.



Sak 16

Hvor og hvem skal beboere kontakte for å få svar fra Styret?

Forslag fremmet av:

Ingrid Kittelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg får sjeldent svar når jeg sender en mail enten til Styret eller Vibbo. Sjansen for svar er størst på FB, men ingen garanti der heller.

Hvilke rutiner har styret for å svare beboere?

Hvor skal vi sende beskjed for å få svar?

Forslag til vedtak

Styret må innarbeide rutiner for å besvare henvendelser fra beboere.

Sak 17

Bedre informasjonsflyt i sameiet

Forslag fremmet av:

Ingrid Kittelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg savner bedre kommunikasjon mellom styret og beboere.

Jeg savner informasjon om både akutte hendelser som berører mange som f.eks. at heisen har stoppet, garasjeporten ikke fungerer eller det er problemer med ventilasjonsanlegget.

Jeg savner også informasjon om saker styret undersøker som f.eks. om det blir videoovervåking eller ikke. Det er tre år siden det ble innmeldt som en sak på Årsmøtet, men jeg har fremdeles ikke hørt noe mer.

Det er ikke lange utredelser jeg ønsker, men mer korte beskjeder som f.eks. «Styret har fått beskjed om at heisen har stoppet, heismontør er på vei». Beskjedene burde legges ut både på FB og Vibbo.



Jeg tror at bedre informasjonsflyt mellom styret og beboere vil redusere antall unødvendige henvendelser, samt bidra til økt trivsel.

Forslag til vedtak

Styret skal holde beboerne informert om saker som berører dem.

Sak 18

Økonomisk kompensasjon for vara

Forslag fremmet av:

Emilio Parveen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom det er ønskelig at varamedlemmer også skal bidra, bør dette også kompenseres økonomisk.

Forslag til vedtak

Økonomisk kompensasjon for varamedlemmer

Sak 19

Ansettelse av vaktmester

Forslag fremmet av:

Jonas Slørdahl Skjærpe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret gis mandat til å ansette fast vaktmester dersom styret anser dette som den beste måten å få kontroll på forsøpling og dårlig renhold av inne- og uteareal.

Forslag til vedtak

styret gis mandat til å ansette fast vaktmester



Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Editha E Wigen
Editha er kjent som Didi og bor i Breigata 3, Hun ønsker å være styreleder.

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Freddy Larsen
- verv er ledig
Her mangler vi noen som ønsker å stille til valg
- Verv er ledig, er det noen som ønsker å stille til valg?

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Verv Er ledig, er det noen som ønsker å stille?
- Verv er ledig, er det noen som ønsker å stille?

Sak 21

Orientering av situasjonen knyttet til profesjonell styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å informere om vanskeligheter med samarbeid knyttet til styreleder i det året som har vært. Det har vært lite dokumentasjon knyttet til det arbeidet som er gjort, og det har vært utfordringer knyttet til kommunikasjon og jevnlig innkallinger av styremøter og dialog med både beboere og styremedlemmer.

Styrets innstilling

Saken tas til orientering



Forslag til vedtak

Styrets informasjon tas til etterretning.



FORSLAG DRIFSAVTALE BREIGATA

1 Avtalens parter

Boligsameiet Breigata 3-5-7 c/o OBOS Hammersborg torg 1 0179 Oslo Org nr 971 277 041	Boligbygg Oslo KF Wergelandsveien 3 0167 Oslo Org nr 974 780 747	Oslobygg KF Grenseveien 78 0633 Oslo Org nr 924 599 545
--	---	--

2 Avtalens bakgrunn

Oslo kommune ved Bydel Gamle Oslo, avdeling oppvekst, Områdeløft Grønland og Tøyen, samt Oslobygg (Omsorgsbygg) har gjennomført oppgraderinger av uteområdet i tilknytning til Breigata Barnehage, Boligsameiet Breigata 3-5-7 og eldresenteret.

Prosjektet er gjennomført med finansiering fra Områdeløftet, Oslobygg, Bydel Gamle Oslo og Boligbygg.

Denne avtale skal regulere ansvar og arbeider for den fremtidige drift av utomhusanlegget.

3 Hvor avtalen gjelder

Avtalen gjelder for de deler av eiendommene gnr 230, bnr 50 og 406 som er markert på vedlagte kart. Se avsnitt 8.

4 Avtalens omfang

De enkelte parter har ansvar for følgende:

Boligsameiet Breigate 3-5-7 inngår avtale med leverandører hvor kostnadene for følgende tjenester fordeles mellom partene:

- Sameiet forsyner fellesområdet med el kraft til belysning og portautomatikk, hvor det etableres egen måler. (Sameiet dekker etableringskost egen måler).
- Sameiet inngår avtale om snørydding, strøing, feiing, gressklipping, løvfjerning, pass og stell av beplantning, tilsyn og utbedring av faste installasjoner, samt felles porter.
- Sameiet bestiller, installerer, administrerer og drifter låssystemet på felles porter inn fra Grønlandsleiret. En kjøreport og to gangporter. Herunder inngåelse av serviceavtale og utrykningsavtale. (Sameiet dekker etableringskost låssystem felles porter).
- Driftskostnader til låssystemet, etter innstallering, fordeles mellom partene etter faktisk forbruk og fordelingsnøkkel.



Oslobygg KF:

- Eget ansvar for barnehagens fastmonterte lekeplassutstyr, gangbaner, dekker på lekeområde, bod, løst utemøblement, samt gjerder og porter som avgrenser barnehagens uteareal.

5 Kostnadsfordeling

Kostnader som Oslobygg KF påtar seg særskilt, skal ikke fordeles mellom partene, jfr pkt 4.

Kostnader til felles drift og vedlikehold av utomhusanlegget, jfr pkt 4, fordeles mellom partene slik:

- Boligbygg Oslo KF med: 1/8
- Oslobygg KF med: 2/8
- Boligsameiet Breigata 3-5-7: 5/8

Sameiets forretningsfører belaster hhv Oslobygg KF og Boligbygg Oslo KF for andel av felleskostnadene månedlig/kvartalsvis, med årlig avregning.

Sameiet kan belaste avtalepartene ett mindre honorar for å administrere låssystemet og kostnadsfordelingen etter denne avtale.

Dersom naboer, eller andre som måtte ha berettiget behov for adgang til uteområdet, har sameiet rett til å belaste disse ett honorar med påslag, for å administrere adgangskontrollen for disse utenom denne avtale.

6 Varighet

Avtalen gjelder fra 1. januar 2022 og i 10 år, med plikt til fornyelse.

Erfaringsutveksling gjennomføres etter første år, hvor det kan åpnes opp for mindre justeringer av avtalens innhold.

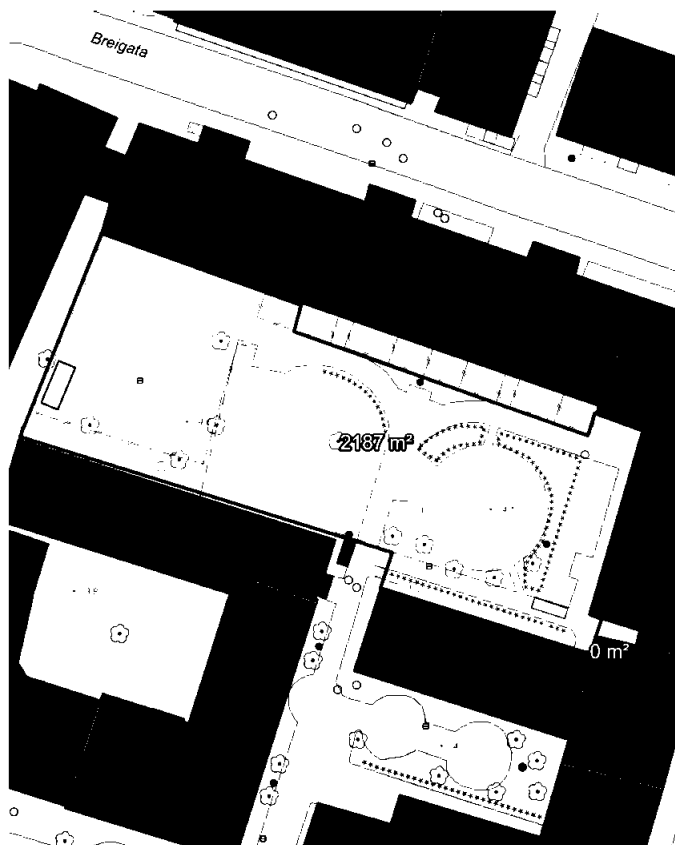
7 Tvister

Tvist om avtalen skal løses i minnelighet.

NYTT PUNKT 23 11 21: Skadedyrbekjempelse, skal vi si noe om det i denne avtalen?

8 Kart og tegninger til avtalen

Innlimt bilde viser gjeldene areale innrammet med blå kantlinje.





Boligsameiet Breigata 3-5-7

BUDSJETT 2023

<u>Driftsinntekter</u>	<u>Noter</u>	<u>Budsjett 2023</u>	<u>Budsjett 2022</u>
Felleskostnader fra sameierne		2 694 000	2 694 000
Økning 25% av fellekostnader	1	673 500	
Dugnadsgebyr	2	288 000	
Leieinntekt - Vaktmesterbolig		157 496	
Sum driftsinntekter		3 812 996	2 694 000
<u>Driftskostnader</u>			
Godtgjørelse til styret inkludert arbeidsgiveravgift		123 228	123 228
Strøm fellesanleggene		120 000	120 000
Renhold av fellesarealene		75 000	85 000
TV- og bredbåndabonnement - Kollektiv avtale med Get		360 000	342 950
Kommunale avgifter	3	800 000	718 133
Drift av sameiet og vedlikehold av bygningen		900 000	817 711
Drift av bakgården	4	275 000	
Andre driftskonstnader		300 000	241 880
Revisor		13 000	12 333
Kjøp av forretningsfører tjenester		150 000	146 610
Konsulenthonorarer		50 000	50 000
Forsikringspremie		300 000	287 147
Egenandel forsikring		10 000	10 000
Bankgebyrer		10 000	10 000
Andre kostnader		5 000	5 000
Sum driftskostnader		3 491 228	2 969 992
DRIFTSRESULTAT - overskudd		321 768	-275 992
<u>Finansinntekter og finanskostnader</u>			
Renteinntekter		500	821
Rente- og lånekostnader		-50 000	-43 307
Netto finanskostnader		-49 500	-42 486
ÅRETS RESULTAT - OVERSKUDD	5	272 268	-318 478

NOTER

- 1 - Økningen vil ikke tre i kraft før neste fakturering, budsjett viser inntekt for 12 måneder
- 2 - Dette avhenger av vedtektsendring som behandles før budsjett
- 3 - Kommunale avgifter skal øke ca 14,5% hvert år de neste 4 årene
- 4 - Dette er for utgifter sameiet vil ha for å drifte bakgården sammen med Oslo Kommune
- 5 - Husk at sameiet betaler 40 000,- i avdrag hvert år, dette telles ikke med som en kostnad i regnskapet eller budsjett

Pr 01.05.2023 har sameiet 394 371 på konto. Hvert kvartal betales kommunale avgifter samt at internett og forsikring betales samtidig

Det betyr at sameiet hvert kvartal får ekstra store faktura på ca 365 000 og må ha mer enn tilsvarende på konto for å kunne betale fakturaene sine.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt periode
Leder	Jonas Hansen-Tangen	2022-2023
Styremedlem	Freddy Larssen	2022-2023
Styremedlem	Magnus Owren Sangnes	2022-2023
Styremedlem	Mai Vo	2022-2023
Varamedlem	Aurora Hellandsjø Lysne	2022-2023
Varamedlem	Emilio Parveen	2022-2023

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post breigata357@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Breigata 3-5-7 Bs

Sameiet består av 80 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Breigata 3-5-7 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277041, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 401

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Breigata 3-5-7 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Antall styremøter – 6 møter men mesteparten av blitt avgjort over chatt og portalen.
- Større vedlikeholdsprosjekter
 - Reparasjon av elektrisk
 - Trekking av strømkabler til kameraovervåkning
 - Utbygging av ledlys i alle oppganger
 - Uthenting og igangsetting av kameraovervåkning
 - Feilsøking av problemer vedrørende adgangskontroll



- Feilsøking vedrørende ventilasjon
- Feilsøking vedrørende problemer med Heis
- Endring i avtaler
 - Avtale med vaktmester og renholds byrå ble sagt opp ved årsskifte og de nye hadde oppstart rett etter påske. Bakgrunnen for oppsigelse var flere klager fra beboere samt styret. I henhold til tidligere styreprotokoller er det ikke første periode at det har vært samme problem.

Større utfordringer

Det har vært mange problemer med bakgården og da spesielt låsing av portene. Noen av problemene strekker seg langt tilbake i tid og stammer fra tinglyste avtaler fra 2006, dette gjelder spesielt søppelhåndteringen til Oslo eiendomssenter AS som har en tinglyst avtale fra dette tidspunktet. Det har heller ikke tidligere blitt vedtatt at det skal inngås en bindende avtale med Oslo kommune gjennom årsmøte eller blitt driftet for å se på vedlikeholdsutgiftene.

Styret eller enkelte beboere har ikke myndighet til å inngå langsiktige leieavtaler av fast grunn uten godkjenning av årsmøte. Det samme gjelder nye økonomiske forpliktelser. Det har også vært egne utfordringer med tanke på sesong, blant annet fant styret ut at magnetlåsene ikke fungerte når det var minusgrader.

Det foreligger et vedlikeholdsetterlep på gården og spesielt en bedring av økonomien for å kunne gjøre dette. I en periode Januar-Februar 2022 hadde sameiet ca 30 000,- på konto.

Hovedgrunnen til at sameiet har dårlig økonomi er at det har vært en likviditetsmessig underskudd i en lengere periode men et regnskapsmessig overskudd.

Det har medført at styret har vært forsiktige med å gjennomføre flere prosjekter samtidig men heller har tatt det i løpet av året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon grunnet tomme leieforhold. Inntekter under andre inntekter er støtte fra Oslo Kommune for opprettelse av bakgården.

Driftskostnadene er kr 639 726,- enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskifting av lys og montering av sensorer, under heiskostnader er det avvik på grunn av flere uttrykninger og reparasjoner enn budsjettet. Det er og avvik under kostnader for garasjeanlegget på grunn av nødreparasjon etter påkjørsel av garasjeporten. Forsikringen har økt 25 % fra 2022. Avviket under energi / fyring skyldes økte strømpriser

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 826 030 Den er god for et ordinært driftsår.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Breigata 3-5-7 Bs. Kostnader til forsikring har økt med 25 % fra 2022.

Lån

Breigata 3-5-7 Bs har lån i OBOS banken. Lånummer 98207620122, som er et Annuitetslån, månedlig forfall med 6,55 % eff. rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameie Breigata 3-5-7

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameie Breigata 3-5-7.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: iIHUY-JTZCY-1UBEL-EXS8C-5Z7TF-AA13B



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-15 21:10:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: I!HUY-JTZCY-1UBEL-EXS8C-5Z7TI-AA13B

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BOLIGSAMEIE BREIGATA 3-5-7 ORG.NR. 971 277 041, KUNDENR. 1228

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 524 824	2 457 804	2 694 000	2 824 000
Ladeinntekter EL-bil		14 695	7 261	0	0
Andre inntekter	3	112 405	15 270	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 651 924	2 480 335	2 694 000	2 824 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 228	-15 627	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-108 000	-108 000	-108 000	-108 000
Revisjonshonorar	6	-12 333	-12 865	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-146 610	-142 065	-145 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-95 408	-2 363	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-817 711	-431 188	-371 000	-396 000
Forsikringer		-287 147	-229 878	-240 000	-316 000
Kommunale avgifter	9	-718 133	-680 225	-690 000	-827 000
Energi/fyring		-120 327	-105 040	-75 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 950	-313 176	-320 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-241 880	-256 435	-282 000	-263 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 905 726	-2 296 861	-2 266 000	-2 608 500
DRIFTSRESULTAT		-253 802	183 473	428 000	215 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 010	1 441	0	0
Finanskostnader	12	-43 307	-34 360	-35 000	-48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 297	-32 919	-35 000	-48 000
ÅRSRESULTAT		-265 099	150 554	393 000	167 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	150 554		
Fra opptjent egenkapital		-265 099	0		



BOLIGSAMEIE BREIGATA 3-5-7 ORG.NR. 971 277 041, KUNDENR. 1228

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	630 000	630 000
SUM ANLEGGSMIDLER		630 000	630 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 201	6 004
Forskuddsbetalte kostnader		393 070	324 230
Driftskonto OBOS-banken		319 711	119 902
Sparekonto OBOS-banken		638 997	733 681
SUM OMLØPSMIDLER		1 353 980	1 183 818
SUM EIENDELER		1 983 980	1 813 818
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		623 881	888 980
SUM EGENKAPITAL		623 881	888 980
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	832 148	869 159
SUM LANGSIKTIG GJELD		832 148	869 159
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 551	18 723
Leverandørgjeld		510 160	36 765
Påløpte renter		274	190
Annen kortsiktig gjeld	15	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		527 950	55 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 983 980	1 813 818
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.06.2023

Styret i Boligsameie Breigata 3-5-7



Jonas
Hansen-Tangen /s/

Freddy
Larssen /s/

Magnus Owren
Sangnes /s/

Mai
Vo /s/

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

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

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 984 080
Kabel-tv	315 840
Leie	147 600
Vaktmester.leil	144 000
Garasje	86 400
Garasjeplasser	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 692 320

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Vaktmester.leil	-144 000
Garasje	-15 600
Kabel-tv	-7 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 524 824

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	105
Nøkler	12 300
Oslo kommune	100 000
SUM ANDRE INNETEKTER	112 405

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

Arbeidsgiveravgift	-15 228
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 228

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 2021/2022, og er på kr 108 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 333.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 675
Styrebistand AS	-66 983
SUM KONSULENTHONORAR	-95 408

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-242 016
Drift/vedlikehold elektro	-238 540
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 323
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-59 074
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 423
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-74 133
O.K. vedlikehold/miljøfond	-37 203
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-817 711

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-387 466
Renovasjonsavgift	-330 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-718 133

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 025
Lyspærer og sikringer	-818
Vaktmestertjenester	-139 650
Renhold ved firmaer	-77 455
Andre fremmede tjenester	-1 390



Trykksaker	-2 320
Andre kontorkostnader	-3 984
Porto	-3 640
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-3 607
Velferdskostnader	-1 601
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-241 880

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	319
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 316
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	193
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 182
SUM FINANSINNTEKTER	32 010

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 897
Renter på leverandørgjeld	-2 410
SUM FINANSKOSTNADER	-43 307

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet seksjon 42	630 000
SUM LEILIGHETER	630 000

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,00 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2018	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	130 841
Nedbetalt i år	37 011
	-832 148
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	832 148

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35



Resultatanalyse 2022 Boligsameie Breigata 3-5-7

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 524 824	2 694 000	169 176	6 %
Ladeinntekter EL-bil	14 695	0	-14 695	100 %
Andre inntekter	112 405	0	-112 405	100 %
Sum driftsinntekter	2 651 924	2 694 000	42 076	2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-15 228	-15 000	228	-2 %
Styrehonorar	-108 000	-108 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-12 333	-10 000	2 333	-23 %
Forretningsførerhonorar	-146 610	-145 000	1 610	-1 %
Konsulenthonorar	-95 408	-10 000	85 408	-854 %
Drift og vedlikehold	-817 711	-371 000	446 711	-120 %
Forsikringer	-287 147	-240 000	47 147	-20 %
Kommunale avgifter	-718 133	-690 000	28 133	-4 %
Energi/fyring	-120 327	-75 000	45 327	-60 %
TV-anlegg/bredbånd	-342 950	-320 000	22 950	-7 %
Andre driftskostnader	-241 880	-282 000	-40 120	14 %
Sum driftskostnader	-2 905 726	-2 266 000	639 726	-28 %
Driftsresultat	-253 802	428 000	681 802	159 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	32 010	0	-32 010	100 %
Finanskostnader	-43 307	-35 000	8 307	-24 %
Res. finansinnt./-kostnader	-11 297	-35 000	-23 703	68 %
Årsresultat	-265 099	393 000	658 099	167 %



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.06.23

Selskapsnummer: 1228 **Selskapsnavn:** Breigata 3-5-7 Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.