



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 885 546  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 594 592	1 430 266
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 594 592</b>	<b>1 430 266</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 282	34 230
Annen driftskostnad		1 201 677	1 285 685
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 292 959</b>	<b>1 319 915</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>301 632</b>	<b>110 351</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 172	14 594
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 172</b>	<b>14 594</b>
Annen finanskostnad		50 910	42 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>50 910</b>	<b>42 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 738</b>	<b>-28 156</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>271 894</b>	<b>82 195</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>271 894</b>	<b>82 195</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>271 894</b>	<b>82 195</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		271 894	82 195
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>271 894</b>	<b>82 195</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		112 264	101 316
Sum fordringer		112 264	101 316
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		409 920	348 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		409 920	348 325
Sum omløpsmidler		522 184	449 641
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>522 184</b>	<b>449 641</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		108 779	380 673
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-108 779</b>	<b>-380 673</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-108 779</b>	<b>-380 673</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		459 144	790 105
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>459 144</b>	<b>790 105</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>459 144</b>	<b>790 105</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 287	271
Leverandørgjeld		107 551	25 568
Skyldige offentlige avgifter		6 765	
Annen kortsiktig gjeld		11 215	14 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 818</b>	<b>40 209</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>630 962</b>	<b>830 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>522 184</b>	<b>449 641</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410677

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 885 546  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 976 885 546  
BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 594 592	1 430 266
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 594 592</b>	<b>1 430 266</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 282	34 230
Annen driftskostnad		1 201 677	1 285 685
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 292 959</b>	<b>1 319 915</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>301 632</b>	<b>110 351</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 172	14 594
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 172</b>	<b>14 594</b>
Annen finanskostnad		50 910	42 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>50 910</b>	<b>42 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-29 738</b>	<b>-28 156</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>271 894</b>	<b>82 195</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>271 894</b>	<b>82 195</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>271 894</b>	<b>82 195</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		271 894	82 195
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>271 894</b>	<b>82 195</b>



Organisasjonsnr: 976 885 546  
BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		112 264	101 316
Sum fordringer		112 264	101 316
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		409 920	348 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		409 920	348 325
Sum omløpsmidler		522 184	449 641
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>522 184</b>	<b>449 641</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		108 779	380 673
Sum opptjent egenkapital		-108 779	-380 673



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-108 779</b>	<b>-380 673</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	459 144	790 105
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>459 144</b>	<b>790 105</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>459 144</b>	<b>790 105</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 287	271
Leverandørgjeld	107 551	25 568
Skyldige offentlige avgifter	6 765	
Annen kortsiktig gjeld	11 215	14 370
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>171 818</b>	<b>40 209</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>630 962</b>	<b>830 314</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>522 184</b>	<b>449 641</b>



Organisasjonsnr: 976 885 546  
BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1249

Boligsameiet Brekke Terrasse



## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Brekke Terrasse

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:

6. mai 2024 kl. 17:00, Møterommet i Maridalsveien 370A.

### 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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Brekke Terrasse**



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

Ida Evjen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble foreslått. Som protokollvitner ble 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

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg  
1. Årsrapport 1249.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrets ordinære styremedlemmer foreslås satt til totalt kr. 30.000,-, som fordeles på styremedlemmene.

Ekstern styreleder har mottatt honorar iht. egen avtale.

Forslag til vedtak  
Godtgjørelse for styrets ordinære styremedlemmer settes til kr. 30.000,-.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Vestgård

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Baard Baardseth
- Kari Orderdalen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Gangnes

### Vedlegg

1. AVTALE EKSTERN STYRELEDELSE - BREKKE TERRASSE.pdf

Sak 8

## Valgkomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ønskes to medlemmer av valgkomiteen., Kristin Bergum stiller som valgkomite 1 år til.

Årsmøte ønsker at noen melder sin interesse.

**Forslag til vedtak**

Kristin Bergum og



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Bjørn Vestgård	Skovveien 5
Styremedlem	Henrik Fagerland	Maridalsveien 372
Styremedlem	Arild Gangnes	Maridalsveien 370 A
Varamedlem	Baard Baardseth	Maridalsveien 372
Varamedlem	Kari Orderdalen	Maridalsveien 374 A

#### Valgkomiteen

Kristin Bergum	Maridalsveien 372
Yngve Næri	Maridalsveien 370 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [brekketerrasse@styrommet.no](mailto:brekketerrasse@styrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Brekke Terrasse

Sameiet består av 36 seksjoner.

Boligsameiet Brekke Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976885546, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

59 699

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

Boligsameiet Brekke Terrasse har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



## Følgende arbeid er utført av styret ila styreperioden 2023-2024.

- Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av henvendelser fra beboerne.
- Styret har avholdt jevnlig styremøter, samt gjennomført dynamisk styrearbeid med beslutninger pr. mail og telefon mellom styremøtene.
- Budsjettarbeid og godkjenning av fakturaer.
- Oppfølging av snømåking og strøing om vinteren.
- Gjennomført høst og vårdugnad. Høstdugnad ble gjennomført den 21. Oktober, og vårdugnad er planlagt til den 06.05.
- Oppfølging av lekkasjesak.
- Oppfølging av systemet for lading av el-biler i garasjen. Det var bl.a. litt problemer med strøm til en lader i vinter, og dette ble ordnet opp i.
- Prosjekt nytt callinganlegg. Herunder kartlegging av status, innhenting av tilbud og valg av leverandør. Vi gjennomførte høsten 2023 en spørreundersøkelse blant dere for å se hvor mange som hadde problemet med callinganlegget/dørklokken. Det var mange som meldte inn problemer, og konklusjonen ble etter det at det gamle anlegget er modent for utskifting, da sameiet har ansvar for at alle har en fungerende calling/dørklokke. Vi har ila vinteren innhentet anbud fra 3 leverandører, og etter en anbudsrunde valgt Hemer som leverandør av nytt callinganlegg. Denne beslutningen ble tatt relativt nylig, slik at dette prosjektet er ikke igangsatt ennå. Vi vil gi dere nærmere informasjon på mail/vibbo om den videre fremdriften i dette når vi har det klart.
- Styret har jobbet litt med nye ideer for en forbedring av sykkelparkeringen i sameiet, både med tanke på vanlige sykler og el-sykler. Det er flere muligheter mht. type stativer, plassering, en felles sykkelbod etc. Styret har ikke konkludert dette arbeidet, og det vil bli opp til det nye styret å ta denne prosessen videre.
- Styret har også vurdert ulike bruksområder for "fellesrommet/styrerommet", da det er litt synd at et så stort og fint rom er såpass lite brukt. Det har bl.a. vært drøftet mulig bruk som smørebod/sykkelbod. Etter å ha sjekket stemningen litt rundt i sameiet kom det frem at det ikke er så stor interesse for dette, så vi skrinla disse tankene foreløpig.
- Satt opp bedre skilting av de utvendige parkeringsplassene, både de faste og de som brukes av gjester.

Med vennlig hilsen,  
Styret Boligsameiet Brekke Terrasse



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 65 592 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter El-bil.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 350 366,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

Det er budsjettert for ordinær drift og vedlikehold i 2024.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Brekke Terrasse.

### Lån

Boligsameiet Brekke Terrasse har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024 og Bredbånd og TV Avgift ble justert i samsvar med kostnaden fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bode

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameie Brekke Terrasse

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameie Brekke Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: PGC2C-BCIH7-DXNQL-9EGHV-QM146-ZHWNO



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 6. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PGC2C-BCIH7-DXNOL-8EGHV-QM146-ZHVNO



## BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE ORG.NR. 976 885 546, KUNDENR. 1249

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 550 964	1 406 520	1 529 000	1 641 000
Ladeinntekter EL-bil		43 628	21 994	0	40 000
Andre inntekter		0	1 752	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 594 592</b>	<b>1 430 266</b>	<b>1 529 000</b>	<b>1 681 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 282	-4 230	-4 230	-16 800
Styrehonorar	4	-80 000	-30 000	-30 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-6 315	-6 143	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-98 565	-94 775	-99 500	-104 500
Konsulenthonorar	6	-1 375	0	-4 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-130 278	-316 718	-168 914	-101 000
Forsikringer		-139 961	-125 285	-140 000	-154 000
Kommunale avgifter	8	-334 412	-280 068	-334 600	-389 400
Energi/fyring		-54 123	-55 641	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-208 039	-191 831	-205 300	-228 055
Andre driftskostnader	9	-228 609	-215 225	-222 500	-243 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 292 959</b>	<b>-1 319 915</b>	<b>-1 270 544</b>	<b>-1 420 255</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>301 632</b>	<b>110 351</b>	<b>258 456</b>	<b>260 745</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	21 172	14 594	0	15 000
Finanskostnader	11	-50 910	-42 750	-48 000	-56 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-29 738</b>	<b>-28 156</b>	<b>-48 000</b>	<b>-41 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>271 894</b>	<b>82 195</b>	<b>210 456</b>	<b>219 745</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		271 894	82 195		



**BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE**  
**ORG.NR. 976 885 546, KUNDENR. 1249**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		112 264	101 316
Driftskonto OBOS-banken		211 313	160 234
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 650	0
Sparekonto OBOS-banken		193 957	188 091
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>522 184</b>	<b>449 641</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>522 184</b>	<b>449 641</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-108 779	-380 673
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-108 779</b>	<b>-380 673</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	459 144	790 105
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>459 144</b>	<b>790 105</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 215	14 370
Leverandørgjeld		107 551	25 568
Skyldige offentlige avgifter	14	6 765	0
Påløpte renter		12 125	271
Påløpte avdrag		34 162	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>171 818</b>	<b>40 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>522 184</b>	<b>449 641</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024  
Styret i Boligsameie Brekke Terrasse

Bjørn Vestgård /s/

Henrik Fagerland /s/

Arild Gangnes /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 345 764
TV	205 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 550 964</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 282
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 282</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 315.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 375</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 428
Drift/vedlikehold VVS	-8 060
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 542
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 975
Kostnader dugnader	-273
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-130 278</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-214 629
Renovasjonsavgift	-119 783
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-334 412</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 328
Lyspærer og sikringer	-568
Renhold ved firmaer	-83 745
Snørydding	-84 438
Gressklipping	-48 292
Andre fremmede tjenester	-1 530
Andre kontorkostnader	-2 002
Bank- og kortgebyr	-2 929
Velferdskostnader	-777
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-228 609</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 579
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 866
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 727
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>21 172</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 910
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-50 910</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	609 895	
Nedbetalt i år	330 961	
		-459 144
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-459 144</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 650
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 765</b>
---	---------------



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88143752. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2005 - 2005	Nye taklamper er skiftet ut.	
2000 - 2007	Drivveim garasjeporter skiftet ut.	Vet ikke når dette er gjort!
2000 - 2007	Snøfangere på tak nr. 374 A er montert.	Vet ikke når dette er skjedd!!



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom **Boligsameie Brekke Terrasse** org.nr. 976 885 546 og Bjørn Vestgård org.nr. 983 222 048 er det inngått følgende avtale:

Boligsameie Brekke Terrasse er heretter omtalt som "boligselskapet".

### § 1 Oppdragets varighet

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Boligsameie Brekke Terrasse for en periode på 1 år fra våren 2024 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets/generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder.

### § 2 Avtalens primæroppgaver

Bjørn Vestgård skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i boligselskapet for eiernes beste. Bjørn Vestgård påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte/generalforsamling.
- utarbeidelse av boligselskapets budsjett, samt framlegging av forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeide forslag til årsrapport sammen med styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvarelser av henvendelser blir utført, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med boligselskapets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i sameiet.

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Boligselskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

## § 5 Honorar

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 95.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet.

## Andre tjenester

Ved behov kan Bjørn Vestgård yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter og prosjektarbeid, møter utover ordinært årsmøte/generalforsamling og ordinære styremøter, dvs. ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar på kr 1.250,- pr.time eks.mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet Bjørn Vestgård og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

## § 6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Bjørn Vestgård har som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

## § 7 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig administrasjonsvederlag på 6 % av denne avtalens honorar som faktureres av firmaet Bjørn Vestgård

Oslo, Dato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bjørn Vestgård

\_\_\_\_\_  
Boligsameie Brekke Terrasse



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 1249 Selskapsnavn: Boligsameiet Brekke Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.