



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 810 317	2 651 924
Sum inntekter		2 810 317	2 651 924
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	123 228
Annen driftskostnad		2 746 990	2 782 498
Sum kostnader		2 826 860	2 905 726
Driftsresultat		-16 543	-253 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 504	32 010
Sum finansinntekter		41 504	32 010
Annen finanskostnad		63 479	43 307
Sum finanskostnader		63 479	43 307
Netto finans		-21 976	-11 297
Resultat før skattekostnad		-38 519	-265 099
Årsresultat		-38 519	-265 099
Totalresultat		-38 519	-265 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 519	-265 099
Sum overføringer og disponeringer		-38 519	-265 099



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		63 031	395 271
Sum fordringer		63 031	395 271
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		470 393	958 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		470 393	958 708
Sum omløpsmidler		533 425	1 353 980
SUM EIENDELER		1 163 425	1 983 980

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		585 362	623 881
Sum opptjent egenkapital		585 362	623 881
Sum egenkapital		585 362	623 881
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		387 666	832 148
Sum annen langsiktig gjeld		387 666	832 148
Sum langsiktig gjeld		387 666	832 148
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 883	274
Leverandørgjeld		150 068	510 160
Skyldige offentlige avgifter		8 020	
Annen kortsiktig gjeld		24 425	17 516
Sum kortsiktig gjeld		190 396	527 950
Sum gjeld		578 062	1 360 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 163 425	1 983 980



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617794

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: 01.01.2023 - 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: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2024



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 810 317	2 651 924
Sum inntekter		2 810 317	2 651 924
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	123 228
Annen driftskostnad		2 746 990	2 782 498
Sum kostnader		2 826 860	2 905 726
Driftsresultat		-16 543	-253 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 504	32 010
Sum finansinntekter		41 504	32 010
Annen finanskostnad		63 479	43 307
Sum finanskostnader		63 479	43 307
Netto finans		-21 976	-11 297
Resultat før skattekostnad		-38 519	-265 099
Årsresultat		-38 519	-265 099
Totalresultat		-38 519	-265 099
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 519	-265 099
Sum overføringer og disponeringer		-38 519	-265 099



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		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		63 031	395 271
Sum fordringer		63 031	395 271
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		470 393	958 708
Sum omløpsmidler		533 425	1 353 980
SUM EIENDELER		1 163 425	1 983 980
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		585 362	623 881



Sum opptjent egenkapital	585 362	623 881
Sum egenkapital	585 362	623 881
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	387 666	832 148
Sum annen langsiktig gjeld	387 666	832 148
Sum langsiktig gjeld	387 666	832 148
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 883	274
Leverandørgjeld	150 068	510 160
Skyldige offentlige avgifter	8 020	
Annen kortsiktig gjeld	24 425	17 516
Sum kortsiktig gjeld	190 396	527 950
Sum gjeld	578 062	1 360 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 163 425	1 983 980



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



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. 1228
Breigata 3-5-7 Bs



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:

4. april 2024 kl. 18:00, Frelsesarmeen lokaler i Lakkegata 15A, 0187 Oslo.

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. Behandling av innkomne forslag
8. Vedtektsendring § 7 STYRET
9. Vedtektsendring § 9 OM STYREMØTET
10. Deaktivering/resetting av alle ukjente nøkkelbrikker
11. Orientering rundt kriminalitet lettende tiltak og fremtidig vedlikehold.
12. Valg av tillitsvalgte

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

Jan Kenneth Dokken, fra OBOS 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 og protokollvitner velges på årsmøte.



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

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

Vedlegg
1. 1228 Breigata 3-5-7.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000



Sak 7

Behandling av innkomne forslag

Forslag fremmet av:

Phillip Ip.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppussing av trappeoppgang.

Trappeoppgangene i sameiet har ikke vært vedlikeholdt på mange år. Disse er nå i svært dårlig tilstand. Gulvbelegget og trappene har gått opp flere steder. Det er ikke kun estetikken, men at beboer også snubler i de løse gulvbeleggene

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt av årsmøtet til å gjennomføre oppussing av trappeoppgangene i løpet av 2024 for å sikre et godt og sikkert bomiljø.

Sak 8

Vedtektendring § 7 STYRET

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

ak 1. Endring av vedtekts § 7. Endringen vises i fet og kursiv skrift.

Forslagsstiller: Styret.

ORIGINAL / GJELDENE vedtekt

§ 7 STYRET.

Sameiet skal ha et styre som består av 1 leder, 2-3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges på sameiermøtet med alminnelig flertall og for 2 år av gangen, dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Forslag til vedtak:

Endringen kommer frem i fet kursiv skrift.

§ 7 STYRET. Endres til:

§ 7 STYRET.

Sameiet skal ha et styre som består av 1 leder, 2-4 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer. Styret velges på sameiermøtet med alminnelig flertall og for 2 år av gangen, dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.



Styrets innstilling

Mer dynamisk antall styremedlemmer og varamedlemmer. Økt fleksibilitet for fremtidige styrever.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 9

Vedtektsendring § 9 OM STYREMØTET

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endering av vedtekts § 9. Endringen vises i fet og kursiv skrift.

ORIGINAL / GJELDENE vedtekt

§ 9

OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles . Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer. Hvis styret består av 3 personer men bare 2 er tilstede og en stemmer mot og en for vil det være stemmelikhet. Møteleder vil da ha en dobbeltstemme. Står stemmene likt gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må allikevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Forslag 1 til vedtak:

§ 9 OM STYREMØTET. Endres til:

OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles . Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer. Hvis styret består av 3 personer men bare 2 er tilstede og en stemmer mot og en for vil det være stemmelikhet. Vararepresentanter fungerer automatisk som styremedlemmer *med stemmerett for manglende styremedlemmer*. Møteleder vil da ha en dobbeltstemme. Står stemmene likt gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må allikevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.



Forslag 2 til vedtak:

§ 9 OM STYREMØTET. Endres til:

OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer. Hvis styret består av 3 personer men bare 2 er tilstede og en stemmer mot og en for vil det være stemmelikhet. Vararepresentanter fungerer som styremedlemmer med stemmerett for manglende styremedlemmer når dette er avklart på forhånd. Møteleder vil da ha en dobbeltstemme. Står stemmene likt gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må allikevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styrets innstilling

Klarere definering av hva en vara sin rolle er når det gjelder stemmerett. Og endring av hvor stor del av styret må være til stede for vedtak. Endret ord fra «mer enn» til «minst».

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 10

Deaktivering/resetting av alle ukjente nøkkelbrikker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret.

Vi tror det er en rekke nøkkelbrikker på avveie. For å løse dette trenger vi å enten resette alle, eller et utvalg av nøkkelbrikker vi ikke får verifisert. Vi har vært i dialog med leverandør rundt hva som er mulig og ikke mulig.

Antageligvis blir det et gratis skjema på nettet hvor man registrerer nøkkelbrikker med Leilighet, eier og eventuelt leietager. Pluss noen andre muligheter for innmelding med admin gebyr. På en satt dato så vil alle brikker som ikke har blitt meldt inn deaktivert. De som da mister tilgang vil måtte gå fysisk innom en Vrio for å få aktivert sin brikke igjen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ønsker å gjennomføre deaktivering av alle ukjente nøkkelbrikker i henhold til planen lagt frem på årsmøtet.



Sak 11

Orientering rundt kriminalitet lettende tiltak og fremtidig vedlikehold.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret.

Styret orienterer årsmøtet rundt disse temaene. Det er mulig at det blir en kort orientering. Det formelle årsmøtet avsluttes, og vi går over i et uformelt beboermøte.

Hensikten er å ta temperaturen på hva deltagere på årsmøtet ønsker/tenker om årene fremover uten å formalisere det i en rekke årsmøtesaker.

Forslag til vedtak
Årsmøtet har blitt orientert

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegar Nyfløt	Breigata 5
Styremedlem	Line Kittelsen	Breigata 3
Styremedlem	Freddy Larssen	Gransdalen 1
Styremedlem	Mai Vo	Breigata 5
Varamedlem	Alfred Lindbæk Nortvedt	Breigata 3
Varamedlem	Emilio Parveen	Breigata 5
Varamedlem	Editha E Wigen	Breigata 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post breigt3-5-7@styrerommet.no. 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har som utgangspunkt avholdt månedlige møter for å håndtere arbeidsbyrden. Totalt 7 styremøter i løpet av året. Et ekstraordinært digitalt årsmøte ble også avholdt for å velge en ny styreleder og gjøre omrokkeringer i styret etter at den sittende styrelederen trakk seg.

Det har vært et utfordrende, men produktivt år for styret. Vi har måttet prioritere hardt og dele vårt fokus mellom å rydde opp i saker fra forrige år, forbedre rutiner og implementere bærekraftige arbeidsprosesser.

Arbeid og Fokusområder:

Bærekraftig tilnærming til styrearbeid:

- Prioritering av oppgaver for å unngå utbrenthet i styret.
- Tydelig ansvarsfordeling og roller i styret, samt arbeid med rollebeskrivelser.
- Etablering av videresending fra gammel e-postadresse.

Forbedring av økonomisk kontroll og likviditet:

- Tiltak ble iverksatt for å bedre likviditeten, inkludert nedbetaling av kortsiktig lån og opprettelse av kassekreditt.
- Økning i felleskostnader og endring i TV/internett-avtale bidro til forbedring.
- Overgang til kvartalsvis fakturering av forsikring og TV-avtaler.

Prioritering og oversikt over nødvendige oppgaver:

- Implementering av bedre søppelhåndtering og vedlikeholdsrutiner.
- Anskaffelse av en vedlikeholdsplan fra OBOS.
- Gjennomføring av reparasjoner og vedlikehold, inkludert ventilasjonssystemet.
- Taklekkasjer.

Andre Aktiviteter:

- Aktivering av HMS-modulen hos OBOS og etablering av nye rutiner.
- Håndtering og reparasjon av vannlekkasje som påvirket alle leilighetene.
- Håndtering av innbrudd og reparasjon av ødelagte dører.

Fremtidige Planer:

- Implementering av HMS-rutiner.
- Informasjon til beboere om riktig oppførsel og tiltak i forskjellige situasjoner.
- Ventilasjonssrens med kartlegging og utbedring av ulovlige tilkoblinger i ventilasjonssystemet.
- Gjennomføring av kriminalitetsforebyggende tiltak.
- Fortsatt vedlikehold og reparasjoner.

Styret vil fortsette arbeidet med å forbedre sameiets drift og fellesarealer.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene, de reelle er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økninger av kategori felleskostnader på 30 % fra 1.august og en liten økning på 0,47 % fra november Andre inntekter består av parkeringsleie, salg av nøkler, port-åpner og noe diverse.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader under drift og vedlikehold bygninger for reparasjon av aggregat med vifte til, det var ikke budsjettet. Under drift og vedlikehold heiser har det vært flere større og mindre reparasjoner igjennom hele året det ikke var budsjettet for. Under ander driftskostnader er det største avviket og finne under Andre fremmede tjenester for Salto serverløsning som ikke var budsjettet.

Finanskostnader er enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter på lånet sameiet har fra 2022 med 6,55% (eff) til 2023 med 8,44% (eff)

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 343 028,- og den er lav med hensyn til et ordinært driftsår.

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.

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 likevel at energikostnadene vil ligge på noe høyere kostnadsnivå enn 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 Breigata 3-5-7 Bs.

Lån

Breigata 3-5-7 Bs har lån i OBOS banken. Lånummer 98207620122, som er et Annuitetslån, månedlig forfall med 8,44 % 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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 Styrets 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 avvirket.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QEEOU-XD3E2-TCZWE-DZ50H-45VAS-CUETF



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-07 12:54:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QEEOU-XD3E2-TCZWE-DZ50H-45VAS-CUETF

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>

15 av 24

1228 Breigata 3-5-7.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 770 236	2 524 824	2 824 000	3 220 000
Ladeinntekter EL-bil		18 181	14 695	0	0
Andre inntekter	3	21 900	112 405	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 810 317	2 651 924	2 824 000	3 220 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-15 228	-15 000	-21 150
Styrehonorar	5	-70 000	-108 000	-108 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-14 098	-12 333	-13 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-152 475	-146 610	-150 000	-161 623
Konsulenthonorar	7	-70 462	-95 408	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-584 818	-817 711	-396 000	-372 667
Forsikringer		-339 074	-287 147	-316 000	-372 001
Kommunale avgifter	9	-849 751	-718 133	-827 000	-978 200
Energi/fyring		-75 300	-120 327	-120 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-348 614	-342 950	-350 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-312 399	-241 880	-263 500	-263 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 826 860	-2 905 726	-2 608 500	-2 626 141
DRIFTSRESULTAT		-16 543	-253 802	215 500	593 859
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 504	32 010	0	0
Finanskostnader	12	-63 479	-43 307	-48 000	-61 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 976	-11 297	-48 000	-61 000
ÅRSRESULTAT		-38 519	-265 099	167 500	532 859
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-38 519	-265 099		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	630 000	630 000
SUM ANLEGGSMIDLER		630 000	630 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 579	2 201
Forskuddsbetalte kostnader		48 452	393 070
Driftskonto OBOS-banken		107 567	319 711
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 200	0
Sparekonto OBOS-banken		357 626	638 997
SUM OMLØPSMIDLER		533 424	1 353 980
SUM EIENDELER		1 163 424	1 983 980
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		585 362	623 881
SUM EGENKAPITAL		585 362	623 881
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	387 666	832 148
SUM LANGSIKTIG GJELD		387 666	832 148
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 425	17 551
Leverandørgjeld		150 068	510 160
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	15	8 020	0
Påløpte renter		2 650	274
Påløpte avdrag		5 233	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		190 396	527 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 163 424	1 983 980
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 1.03.2024
Styret i Boligsameie Breigata 3-5-7

Vegar Nyfløt /s/

Line Kittelsen /s/

Mai Vo /s/

Freddy Larssen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 235 232
Kabel-TV	305 440
Leie	150 400
Vaktmester.leil	144 000
Garasjeleie	86 400
Adm.kostnader	16 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 937 472

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD



Vaktmester.leil	-144 000
Garasje	-15 600
Internett	-7 636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 770 236

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	6 000
Nøkler	3 500
P-LEIE	6 400
Portåpner	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	21 900

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 098.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 769
Styrebistand AS	-56 693
SUM KONSULENTHONORAR	-70 462

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-213 737
Drift/vedlikehold VVS	-29 473
Drift/vedlikehold elektro	-9 676
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 106
Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 609
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 761
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 684
Kostnader dugnader	-771
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-584 818

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-476 098
Renovasjonsavgift	-373 653
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-849 751

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 105
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 948
Driftsmateriell	-2 746
Lyspærer og sikringer	-5 036
Vaktmestertjenester	-141 195
Renhold ved firmaer	-76 620
Andre fremmede tjenester	-53 180
Trykksaker	-367
Andre kontorkostnader	-1 680
Porto	-960
Kontingenter	-1 990
Bankgebyr	-3 572
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 399

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 593
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 626
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	648
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 517
Andre renteinntekter	120
SUM FINANSINNTEKTER	41 504

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 492
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-7 898
Renter og provisjon på kassekreditt	-89
SUM FINANSKOSTNADER	-63 479

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet seksjon 42	630 000
SUM LEILIGHETER	630 000

NOTE: 14



PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

167 852

Nedbetalt i år

444 482

-387 666

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-387 666

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-5 200

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 820

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-8 020



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89975423. 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. 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

2015 - 2015	Nye postkasser
2015 - 2015	Nytt callinganlegg
2014 - 2014	Malt/pusset opp oppganger
2004 - 2004	Maling av alle inngangsdører



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

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

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: _____

23 av 24

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.