



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 467 799  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BREKKEVEIEN 21 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		716 210	2 670 319
<b>Sum inntekter</b>		<b>716 210</b>	<b>2 670 319</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		3 255 595	1 289 339
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 318 350</b>	<b>1 352 094</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 602 140</b>	<b>1 318 225</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 946	11 551
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 946</b>	<b>11 551</b>
Annen finanskostnad		53 157	24 150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 157</b>	<b>24 150</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 211</b>	<b>-12 599</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 647 351</b>	<b>1 305 626</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 647 351</b>	<b>1 305 626</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 647 351</b>	<b>1 305 626</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 647 351</b>	<b>1 305 626</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 647 351	1 305 626
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 647 351</b>	<b>1 305 626</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		52 854	128 038
Sum fordringer		52 854	128 038
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 347	2 221 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 347	2 221 711
Sum omløpsmidler		202 201	2 349 748
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>202 201</b>	<b>2 349 748</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			1 653 533
Udekket tap		993 818	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-993 818</b>	<b>1 653 533</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-993 818</b>	<b>1 653 533</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 183 919	604 928
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 183 919</b>	<b>604 928</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 183 919</b>	<b>604 928</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		249	164
Leverandørgjeld		1 606	85 794
Annen kortsiktig gjeld		10 245	5 329
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 100</b>	<b>91 287</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 196 019</b>	<b>696 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>202 201</b>	<b>2 349 748</b>



## Årsmøte 2021

Brekkeveien 21 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 12. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brekkeveien 21 Boligsameie. Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4326>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brekkeveien 21 Boligsameie**

Morten Anker

Jonas Peter Bostrøm

Øystein Solberg



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Øystein Solberg foreslås som protokollvitne.

**Forslag til vedtak**

Øystein Solberg er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat med et underskudd på kr 2 647 351,- som dekkes ved overføring fra egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. S. 4326 - Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Morten Anker	Brekkeveien 21 B	2020-2022
Styremedlem	Jonas Peter Bostrøm	Brekkeveien 21 A	2020-2022
Styremedlem	Øystein Solberg	Brekkeveien 21 B	2019-2021
Varamedlem	Kari Synnøve Andresen	Brekkeveien 21 A	2020-2021
Varamedlem	Hege Anette Nyrønning	Løkkeveien 15	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Brekkeveien 21 Boligsameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Brekkeveien 21 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998467799, og ligger i ÅS kommune med følgende adresse:

Brekkeveien 21 A - D

Gårds- og bruksnummer :

54        316

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brekkeveien 21 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

2020 har styret i Brekkeveien 21 jobbet mye. Vi har gjennomført 3 store prosjekter. Alle private parkeringsplasser i sameiet har nå mulighet for å installere ladeboks for elbil. Det er bygget tak over inngangspartiene i andre etasje. Det er plantet ny vegetasjon på en del av fellesområdene og lekeplassområdet er forbedret. Forrige årsmøtet ble avholdt digitalt 8.6.2020 til 16.6.2020. Årsmøtet ble avholdt så sent på året på grunn av korona. I perioden etter mellom årsmøtene har det vært avholdt 6 styremøter.

I tillegg har det vært en del mindre oppgaver. Det var uvanlig mange dugnader i 2021 og vi ønsker si tusen hjertelig takk til alle dere som stilte opp! Vi ønsker også takke deg som ordner for sameiet uten organisert dugnad, tusen takk!

## Elbil

I januar 2020 begynte Datek AS og bygge ladeplasser for elbil. Det innebar at det måtte graves grøft langs hele parkeringsplassen. Det måtte legges kabler. Stolper for montering av ladeboks måtte installeres. Utbyggingen ble forsinket på grunn av kommunikasjonsproblemer med utbygger, noe som gjorde at det ikke ble søkt til Elvia om å knytte ladeanlegget til strøm før byggingen hadde startet. Det gjorde at arbeidet med å tilkoble ladeanlegget til strøm ble noe forsinket. Anlegget ble ferdig i løpet av våren. Per 17.2.2021 er det 8 beboere som har fått installert ladeboks.

## Bygging av tak

Styret besluttet å bruke pengene vi fikk fra Skanska på og utbedre bygningsmassen. Vi mente at vi ville få løst flest problemer på lengre sikt hvis vi bygget tak over inngangspartiene i andre etasje. Helt siden 2011 det har vært lekkasjer inn i bodene og gjennom gulv til inngangspartiene. Under byggeperioden kom det et skikkelig regnskyll som førte til lekkasje i bodene i d-blokken, men så vidt styret vet er alt ordnet opp i. Styret er fornøyd med gjennomføring og resultat. Kostnaden holdt seg til avtalt budsjett.

## Lekeplass og beplantning.

Byggingen av ladeplasser gjorde at en del av hekkene måtte fjernes. Vi benyttet da anledningen til å plante ny hekk som trenger mindre vedlikehold en de gamle. Vi gjennomførte også to dugnader for å fjerne et felt med vedlikeholdskrevende planter ved lekeplassen. Der ble plantet mer varierte busker og trær som ikke krever den samme graden av vedlikehold. Styret sørget for å vanne de nye plantene i tørkeperiodene i fjor. Styret har også felt flere store trær for å få bedre solforhold på lekeplassen. Det ble satt opp en hytte av levende pil på lekeplassen.

Vi bygget også en plantekasse med benk av restmaterialer fra takarbeidet og en kompostbinge med andre restmaterialer. Styret har også reparert bordet som står på lekeplassen.

## Økonomi

Sameiet har hatt veldig lave fellesutgifter de ti årene sameiet har eksistert og gått mer eller mindre i null hele tiden. Sameiet har relativt lave faste utgifter. De største utgiftspostene vi har er tv/bredbåndsavtalen med Get/Telia, snømåking/vaktmestertjeneste, OBOS, styrehonorar, forsikring og kommunale avgifter.

De siste to årene har sameiet tatt opp to lån. Et for å male fasadene og det andre for å bygge ut elbillading. I tillegg har prisene for snømåking økt ganske mye de siste par årene fordi det er strengere krav til hvor man kan dumpe snø. Blir det mye snø blir det dyrt.



Snømåking har vi derfor justert opp en del i budsjettet for å slippe å få ubehagelige overraskelser. I tillegg er det en generell prisstigning. Lånene og de økte utgiftene betyr at det er en økning på cirka 100-150 i årlige utgifter avhengig av hvor mye snø det blir. For å gå i balanse og å klare spare opp noe egenkapital måtte vi gjennomføre en betydelig økning i fellesutgiftene.

Vi må også regne med at behovet for vedlikehold kommer til å øke etter hvert som bygningene blir eldre og da er det mer lønnsomt å kunne bruke av en buffer enn å ta opp lån. Sameiet hadde ingen buffer da vi måtte male fasaden i fjor, derfor måtte hele arbeidet lånefinansieres. Med den økende alderen må vi nok også regne med flere forsikringssaker. Foreløpig har vi hatt veldig få, noe som har gjort at vi har kunnet forhandle om premien og holde den nede, men forsikringspremien vil nok bli dyrere. Etablering av de nye takene inkl. byggesak og oppmerkingen av parkeringsplassene kostet rett under 2 millioner, det var innenfor budsjett og de øremerkede Skanskapengene er oppbrukt.

#### **Videre arbeid**

Det er ikke planlagt noen investeringer eller andre utbedringer i 2021. Styret ønsker å bruke året til å gjennomgå de faste avtalene vi har på internett/tv, snømåking og vaktmestertjenester og se om det er mulig å få en bedre avtale.

Elvia har varslet om at de må grave ned en jordingskabel på tvers av tomten, fra Brekkeveien 23 mot Sagalunden, styret følge opp dette arbeidet.

Takk for godt samarbeid til alle i sameiet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 716 216,-.

Dette er kr 9 210,- høyere enn budsjettet og skyldes at felleskostnadene økte med 10% fra 01.11.2020.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 318 350,-.

Dette er kr 1 912 850,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak påbygg av tak over inngangsparti, i tillegg har sameiet etablert infrastruktur for el-billading.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 647 351,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 190 101,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i ÅS kommune

Renovasjonsavgifter øker med 12,5%.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekkeveien 21 Boligsameie.

### Lån

Brekkeveien 21 Boligsameie har 2 annuitetslån i OBOS Banken, med renter på 3,85%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2021.

Budsjettet er basert på 31,25% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Brekkeveien 21 Boligsameie

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Brekkeveien 21 Boligsameie' årsregnskap som viser et underskudd på kr 2.647.351. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

11 av 26

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. februar 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

12 av 26

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## BREKKEVEIEN 21 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 998 467 799, KUNDENR. 4326

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	716 070	670 319	707 000	879 000
Andre inntekter	3	140	2 000 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>716 210</b>	<b>2 670 319</b>	<b>707 000</b>	<b>879 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 063	-5 875	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-90 035	-87 755	-90 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-15 853	-3 213	-7 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 717 634	-744 766	-800 000	-100 000
Forsikringer		-78 794	-70 450	-76 000	-84 000
Kommunale avgifter	9	-69 620	-65 984	-71 000	-73 000
Energi		-6 825	-5 012	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 218	-163 092	-172 000	-172 000
Andre driftskostnader	10	-104 554	-143 192	-113 500	-125 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 318 350</b>	<b>-1 352 094</b>	<b>-1 405 500</b>	<b>-732 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 602 140</b>	<b>1 318 225</b>	<b>-698 500</b>	<b>147 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 946	11 551	0	0
Finanskostnader	12	-53 157	-24 150	-26 000	-42 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-45 211</b>	<b>-12 599</b>	<b>-26 000</b>	<b>-42 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 647 351</b>	<b>1 305 626</b>	<b>-724 500</b>	<b>105 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 305 626		
Fra opptjent egenkapital		-1 653 533	0		
Udekket tap		-993 818	0		



## BREKKEVEIEN 21 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 998 467 799, KUNDENR. 4326

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 560	1 825
Forskuddsbetalte kostnader		42 294	126 213
Andre kortsiktige fordringer	13	6 000	0
Driftskonto OBOS-banken		91 692	109 758
Sparekonto OBOS-banken		57 655	2 111 953
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>202 201</b>	<b>2 349 748</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>202 201</b>	<b>2 349 748</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	1 653 533
Udekket tap	14	-993 818	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-993 818</b>	<b>1 653 533</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 183 919	604 928
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 183 919</b>	<b>604 928</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 220	5 329
Leverandørgjeld		1 606	85 794
Påløpte renter		249	164
Annen kortsiktig gjeld	16	1 025	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 100</b>	<b>91 287</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>202 201</b>	<b>2 349 748</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Ås, 25. februar 2021  
Styret i Brekkeveien 21 Boligsameie

Morten Anker/s/

Jonas Peter Bostrøm/s/

Øystein Solberg/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	540 896
Kabel-tv	170 880
Tillegg påbygg	4 294
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>716 070</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	140
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>140</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 755</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 55 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 063.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 603
Andre konsulentonorarer	-10 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 853</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD****PÅBYGG TAK OVER INNGANG**

Reaktor AS	-20 500
Thorendahl AS	-1 713 340
<b>SUM PÅBYGG TAK OVER INNGANG</b>	<b>-1 733 840</b>

**EL-BIL LADEANLEGG**

Elvia	-23 966
Kiho Anlegg AS	-292 313
Datekk Installasjon AS	-689 225
Viderefakturert beboere for el-bil ladebokser	123 650
Tilskudd fra Akershus kommune	96 647
<b>SUM EL-BIL LADEANLEGG</b>	<b>-785 207</b>

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD - 2 519 047**

Drift/vedlikehold bygninger	-125 460
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 140
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 125
Kostnader dugnader	-1 862
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 717 634</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 882
Renovasjonsavgift	-67 737
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-69 620</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-96 669
Kontor- og datarekvisita	-1 059
Trykksaker	-722
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-673
Porto	-1 163
Bank- og kortgebyr	-2 818
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-104 554</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	223
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 654
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 946</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 517
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 092
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 548
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-53 157</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering av egenandel, forsikringssak	6 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 000</b>

**NOTE: 14****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 verdiøkninger 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019 -700 000

Nedbetalt tidligere 95 072

Nedbetalt i år 132 762

-472 166

OBOS-Banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020 -721 650

Nedbetalt i år 9 897

-711 753

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 183 919****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember -1 025

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 025**



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan nåes på [brekkevn21@styrommet.no](mailto:brekkevn21@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6650138. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000,-



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Øystein Solberg**

**Valg av 2 Varamedlemmer** Velges for 1 år

**Kari Synnøve Andersen**

**Eirunn Dvergsnes**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.