



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 494 747
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Brekkelia Borettslag AL
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 874 480	5 494 519
Sum inntekter		5 874 480	5 494 519
Kostnader			
Lønnskostnad		238 469	283 181
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			49 924
Annen driftskostnad		10 805 446	5 056 222
Sum kostnader		11 043 915	5 389 328
Driftsresultat		-5 169 435	105 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 689	4 078
Sum finansinntekter		14 689	4 078
Annen finanskostnad		129 423	42 626
Sum finanskostnader		129 423	42 626
Netto finans		-114 734	-38 547
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 284 170	66 644
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 284 170	66 644
Årsresultat		-5 284 170	66 644
Totalresultat		-5 284 170	66 644
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 284 170	66 644
Sum overføringer og disponeringer		-5 284 170	66 644



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 513 925	1 444 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		242 772	242 772
Sum varige driftsmidler		1 756 697	1 687 215
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 756 697	1 687 215
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 965	
Andre fordringer		322 067	246 828
Sum fordringer		373 033	246 828
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 472 142	1 542 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 472 142	1 542 053
Sum omløpsmidler		3 845 175	1 788 881
SUM EIENDELER		5 601 872	3 476 096



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 800	18 800
Sum innskutt egenkapital		18 800	18 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			42 148
Udekket tap		5 242 021	
Sum opptjent egenkapital		-5 242 021	42 148
Sum egenkapital		-5 223 221	60 948
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 334 948	1 853 873
Øvrig langsiktig gjeld		1 182 100	1 182 100
Sum annen langsiktig gjeld		9 517 048	3 035 973
Sum langsiktig gjeld		9 517 048	3 035 973
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 873	218
Leverandørgjeld		1 190 806	284 232
Annen kortsiktig gjeld		115 366	94 724
Sum kortsiktig gjeld		1 308 045	379 175
Sum gjeld		10 825 093	3 415 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 601 872	3 476 096



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499211

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 494 747
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Brekkelia Borettslag AL
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 946 494 747
Brekkelia Borettslag AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 874 480	5 494 519
Sum inntekter		5 874 480	5 494 519
Kostnader			
Lønnskostnad		238 469	283 181
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			49 924
Annen driftskostnad		10 805 446	5 056 222
Sum kostnader		11 043 915	5 389 328
Driftsresultat		-5 169 435	105 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 689	4 078
Sum finansinntekter		14 689	4 078
Annen finanskostnad		129 423	42 626
Sum finanskostnader		129 423	42 626
Netto finans		-114 734	-38 547
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 284 170	66 644
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 284 170	66 644
Årsresultat		-5 284 170	66 644
Totalresultat		-5 284 170	66 644
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 284 170	66 644
Sum overføringer og disponeringer		-5 284 170	66 644



Organisasjonsnr: 946 494 747
Brekkelia Borettslag AL

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1 513 925	1 444 443
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	242 772	242 772
Sum varige driftsmidler	1 756 697	1 687 215
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	1 756 697	1 687 215
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	50 965	
Andre fordringer	322 067	246 828
Sum fordringer	373 033	246 828
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 472 142	1 542 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 472 142	1 542 053
Sum omløpsmidler	3 845 175	1 788 881
SUM EIENDELER	5 601 872	3 476 096

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	18 800	18 800



Sum innskutt egenkapital	18 800	18 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		42 148
Udekket tap	5 242 021	
Sum opptjent egenkapital	-5 242 021	42 148
Sum egenkapital	-5 223 221	60 948
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 334 948	1 853 873
Øvrig langsiktig gjeld	1 182 100	1 182 100
Sum annen langsiktig gjeld	9 517 048	3 035 973
Sum langsiktig gjeld	9 517 048	3 035 973
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 873	218
Leverandørgjeld	1 190 806	284 232
Annen kortsiktig gjeld	115 366	94 724
Sum kortsiktig gjeld	1 308 045	379 175
Sum gjeld	10 825 093	3 415 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 601 872	3 476 096



Organisasjonsnr: 946 494 747
Brekkelia Borettslag AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

6028 Brekkelia Borettslag





Til andelseierne i Brekkelia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 5. juni 2023 kl. 18.00 i Korsvoll menighetshus, Tåsenveien 121.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brekkelia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ETTER GENERALFORSAMLINGEN HOLDES DET BEBOERMØTE



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Brekkelia Borettslag avholdes mandag 5. juni 2023
kl. 18.00 i Korsvoll menighetshus, Tåsenveien 121.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å øke refusjon for skifte av sluk fra kr. 8 000 til kr. 10 000.
- B) Det forslås å endre følgende tidspunkter:
Naboene skal ikke forstyrres mellom kl. 23.00 og 8.00.
Fredager skal det være ro etter kl. 19.
Forslagen er inntatt i eget vedlegg bak i heftet. Husordensreglene er også oppdatert til dagens situasjon.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 11.05.2023
Styret i Brekkelia Borettslag

Jon Aas Kirsti Teveldal Rawand Mohammed Wonja Eirin Pettersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Aas	Brekkelia 3 B
Nestleder	Kirsti Teveldal	Brekkelia 5 E
Styremedlem	Rawand Mohammed	Frysjaveien 10 D
Styremedlem	Wonja Eirin Pettersen	Frysjaveien 10 A
Varamedlem	Stig Carlson Strandhagen	Brekkelia 3 B

Valgkomiteen

Jacob Broch-Due	Brekkelia 3 C
Ståle Brendryen	Brekkelia 3 E

Vibbo- Kontaktinformasjon

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. Du kan også kontakte styret fra Vibbo.

Generelle opplysninger om Brekkelia Borettslag

Borettslaget består av 189 andelsleiligheter.

Brekkelia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946494747, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

59 10

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brekkelia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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



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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak at rørfornyelse ikke er kommet like langt som forutsatt i 2022.

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.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 625 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter det resterende av rørrehabiliteringen, rens av ventilasjonssystem, evt. etablering av nytt avfallssystem og bytte av armatur i kjellere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekkelia Borettslag.

Lån

Brekkelia Borettslag 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.2.23, og justering av tillegg for Kabel-TV/Bredbånd for å dekke den tilsvarende kostnaden.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Brekkelia Borettslag AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Brekkelia Borettslag AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 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.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZPFUJ-GFY3M-S01UA-LK8C-JHEP1-QDUZJ



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-22 07:22:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZPFUJ-GFY3M-SOTUA-LK8C-JHEPT-QDUJ

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>



BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 409 706	1 761 197	1 409 706	2 537 130
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 284 170	66 644	-8 601 000	-8 203 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	49 924	65 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	7 000 000	0	0	7 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-518 925	-471 634	-618 000	-639 484
Økning egenkapital i fellesanlegg		-69 482	3 575	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 127 423	-351 491	-9 154 000	-1 842 484
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 537 130	1 409 706	-7 744 294	694 646

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 845 175	1 788 881
Kortsiktig gjeld	-1 308 045	-379 175
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 537 130	1 409 706



BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 779 646	5 366 176	5 774 000	6 483 000
Andre inntekter	3	94 834	128 343	90 000	90 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 874 480	5 494 519	5 864 000	6 573 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 469	-34 994	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-209 000	-209 000	-215 000	-320 000
Avskrivninger	15	0	-49 924	-65 000	0
Revisjonshonorar	6	-19 264	-17 920	-18 000	-19 000
Andre honorarer		0	-39 187	-25 000	0
Forretningsførerhonorar		-340 695	-332 370	-340 000	-356 000
Konsulenthonorar	7	-187 900	-28 454	-200 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-6 184 564	-923 092	-9 878 000	-9 625 000
Forsikringer		-443 123	-407 468	-448 000	-487 000
Festeavgift		-141 248	-111 752	-138 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-900 871	-869 508	-893 000	-1 057 000
Garasjer	10	47 354	-26 393	-21 000	-22 000
Energi/fyring		-327 811	-280 708	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 002 724	-934 830	-954 000	-1 126 000
Andre driftskostnader	11	-1 304 601	-1 123 727	-991 000	-1 303 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 043 915	-5 389 328	-14 471 000	-14 782 000
DRIFTSRESULTAT		-5 169 435	105 191	-8 607 000	-8 209 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 689	4 079	6 000	6 000
Finanskostnader	13	-129 423	-42 626	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-114 734	-38 547	6 000	6 000
ÅRSRESULTAT		-5 284 170	66 644	-8 601 000	-8 203 000
Til opptjent egenkapital		0	42 148		
Fra opptjent egenkapital		-42 149	0		
Udekket tap		-5 242 021	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	24 496		



BREKKELIA BORETTSLAG AL
ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 127 675	1 127 675
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	386 250	316 768
Andre varige driftsmidler	15	242 772	242 772
SUM ANLEGGSMIDLER		1 756 697	1 687 215
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 025	7 427
Kundefordringer		50 965	0
Forskuddsbetalte kostnader		304 542	239 401
Andre kortsiktige fordringer	16	1 500	0
Driftskonto OBOS-banken		2 338 678	433 847
Sparekonto OBOS-banken		1 133 464	1 108 206
SUM OMLØPSMIDLER		3 845 175	1 788 881
SUM EIENDELER		5 601 872	3 476 096

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 188 * 100		18 800	18 800
Opptjent egenkapital		0	42 148
Udekket tap	17	-5 242 021	0
SUM EGENKAPITAL		-5 223 221	60 948

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 334 948	1 853 873
Borettsinnskudd	19	1 182 100	1 182 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 517 048	3 035 973

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		111 577	94 389
Leverandørgjeld		1 190 806	284 232
Påløpte renter		1 873	218
Påløpte kostnader		3 524	0
Annen kortsiktig gjeld	20	265	335
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 308 045	379 175

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 601 872	3 476 096
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	21	28 182 100	10 706 100
Garantiansvar	22	44 710	38 218

Oslo, 15.5.2023

Styret i Brekkelia Borettslag AL

Jon Aas

Rawand Mohammed

Wonja Eirin Pettersen

Kirsti Teveldal

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 847 579
Kabel-tv	900 144
Bod	25 200
Eiendomsskatt	13 428
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 786 351

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-6 705
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 779 646

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	19 001
Elbil	15 786
Regnskapskorrigeringer	212
Korrigeringer på reskontro	35
Nøkler	6 200
P-kort	53 600
SUM ANDRE INNTEKTER	94 834

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 469
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 469

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 2021/2022, og er på kr 209 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 906, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 264.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 000
OBOS Prosjekt AS	-73 186
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-52 909
Andre konsulent honorarer, Multiconsult / Plan- og bygningsetaten	-46 805
SUM KONSULENTHONORAR	-187 900

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-271 285
Hovedentreprenør I, Olimb Rørfornyelse	-5 397 245
Viderefakturering beboer pga manglende tilgang til leilighet	23 938
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 644 592
Drift/vedlikehold bygninger	-55 006
Drift/vedlikehold VVS	-212 993
Drift/vedlikehold elektro	-55 085
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 850
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-120 002
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 184 564

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 449
Vann- og avløpsavgift	-576 075
Feieavgift	-24 368
Renovasjonsavgift	-286 980
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-900 871

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Garasjekostnader fra 6088 Brekkelia Garasjelag	47 354
SUM KOSTNADER GARASJER	47 354
SUM GARASJER	47 354

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 800
Container	-34 533
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 799
Diverse leiekostnader/leasing	-17 265
Driftsmateriell	-40 456
Lyspærer og sikringer	-5 608
Vaktmestertjenester	-491 425
Renhold ved firmaer	-221 588
Snørydding	-187 993
Gressklipping	-80 274
Andre fremmede tjenester	-126 706
Kontor- og datarekvisita	-883
Trykksaker	-2 033
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 080
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 906
Andre kontorkostnader	-27 216
Telefon, annet	-11 076
Porto	-1 420
Bank- og kortgebyr	-5 335
Velferdskostnader	-5 205
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 304 601

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 011
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 403
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 747
Andre renteinntekter	528
SUM FINANSINNTEKTER	14 689

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 785
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-82 638
SUM FINANSKOSTNADER	-129 423

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1959	1 127 675
SUM BYGNINGER	1 127 675

Gnr.59/bnr.10

Tomten er festet av Selvaag AS i 99 år fra 1957

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kortautomat			
Kostpris	86 642		
Avskrevet tidligere	-86 641		
			1
Tørketrommel			
Tilgang 2018	65 378		
Avskrevet tidligere	-65 377		
Avskrevet i år	0		
			1
Tørketrommel 2			
Tilgang 2018	128 725		
Avskrevet tidligere	-128 724		
Avskrevet i år	0		
			1
Tilgang 2013	116 769		
Avskrevet tidligere	-116 768		
			1
Vaskemaskin			
Tilgang 2013	40 294		
Avskrevet tidligere	-40 293		
			1
Vaskemaskin			
Tilgang 2014	144 000		
Avskrevet tidligere	-143 999		
			1
Garasjeanlegg			
Tilgang 1959	242 766		
		242 766	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		242 772	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			0

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		1 500	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 500	

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS tidl Obos banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-7 869 626	
Nedbetalt tidligere	6 015 753	
Nedbetalt i år	475 802	
		-1 378 071

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	43 123	
		-6 956 877

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 334 948**

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959 **-1 182 100**

SUM BORETTINNSKUDD **-1 182 100**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap **-300**

Fakturagebyr **0**

Gebyrer **35**

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-265**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 182 100
Pantelån	8 334 948
TOTALT	9 517 048

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 127 675
TOTALT	1 127 675

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 80 % av Brekkelia Garasjelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag. Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag, og utgjør kr 44 710.

Selskapets andel i Brekkelia Garasjelag vises som anleggsmidler under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Brekkelia Garasjelag er inntatt i resultatregnskapet, under posten i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.



STYRETS ÅRSBERETNING:

Årsberetning for 2022 Brekkelia Borettslag AL (BBL)

OBOS Eiendomsforvaltning ved Kathrine W. Sie er vår forretningsfører. Vi er godt fornøyd med samarbeidet med henne og hun ivaretar regnskap og drift på en svært god måte.

Vi har hatt 12 styremøter i 2022. I tillegg kommer møter med ulike leverandører, OBOS, byggemøter og arbeidsmøter.

Vi vedtok i budsjettet at husleien skulle økes 10 % fra 01.02.2023. Det ble økt 10 % 01.02.2022 også. Større utgifter skyldes blant annet økte strømutgifter og rørfornyng. .

Det er et aktivt styre hvor alle har hver sine arbeidsoppgaver.

Daglig kommer det henvendelser på e-post og telefon. Det er mange henvendelser fra eiendomsmegleren og beboere og i forbindelse med salg, innflytting og oppussing.

Vi har mange engasjerte beboere som kommer med innspill, klager, spørsmål, ros og forslag. Det er mange saker å følge opp etter henvendelser fra beboere. Det kan være klager på støy eller andre ting beboere ikke er fornøyd med.

Styret har hatt mye kontakt beboere dette året også, blant annet fordi vedtekter og husordensregler ikke blir fulgt.

Styret kan nåes på e-post: brekkelia.borettslag@gmail.com eller mobil: 415 72 075

Det er 189 leiligheter i Brekkelia Borettslag. Det har blitt solgt mange leiligheter i borettslaget i 2022.

Brekkelia er et bra sted å bo og det er et populært område.

Når det gjelder arbeid som skal utføres i borettslaget, har styret et stort ansvar. Det innhentes ulike tilbud, sammenligner, innhenter referanser, bestiller, følger opp, tar i mot henvendelser om uforutsette hendelser og følger opp videre. Det kan virke som om ting tar lang tid, men styret har jevnlig kontakt med leverandører og gjør en grundig jobb med arbeid som skal gjøres. Det er mange telefoner, samtaler, møter og mailer bak hver eneste lite oppgave. Det er derfor: Ting tar tid.

Våre arbeidsoppgaver i 2022 har vært blant annet dette:

- Oppfølging av rørfornyng i borettslaget. Arbeidet utføres av Olimb. Det startet i mai 2022 og er planlagt ferdig juni 2023. Det er et stort arbeid som krever mye tid og ressurser. Det er gjennomført 3 beboermøter / informasjonsmøter. Styreleder har fulgt tett opp med informasjon/ innsamling av nøkler og har hatt jevnlig kontakt med Olimb og ObosProsjekt
- Inngått ny avtale med Anticimex
- Vurdert behov for rens av ventilasjonssystem. Innhentet tilbud. Arbeides videre med i 2023.
- Vurdert nye lamper i kjellere. Innhentet tilbud
- Hatt befaringer og innhentet tilbud på nytt avfallssystem. Utsetter bestilling til 2023
- I 2022 ble det brukt mye tid på utredning av balkonger, forberedelser av beboermøte og ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med dette. Flertallet ble ikke vedtak om balkonger.



- Elbil-ladere ved Frysjaveien 10 er utbedret
- Gjennomgang av informasjon på oppslagstavler. Satt opp nye oppslag
- Mer bruk av vibbo, Lagt inn ny informasjon.
- Oppfølging av naboklager / bekymringssaker
- Forberedt nytt system for kjøp av nøkler, vaskekort og parkeringskort. Fra 01.01.2023 blir det kjøp via linker på vibbo

BRANNVERN

Styret i BBL er opptatt av brannvern. Kontroll av brannvernutstyret i borettslaget ble utført av Aktiv Brannvern AS januar 2023. Styret har valgt et nytt firma etter mange år med Norsk Brannvern.

Det skal ikke oppbevares noe på fellesområder, i trappeoppganger eller i kjellere på grunn av brannvern. Unntak i kjelleren er: barnevogner, sykler og rullestoler.

OBS. Det er beboere selv som må ta ansvar og kostnadene tilknyttet utbedringer med økning av strømkapasitet til egen leilighet.



ARRANGEMENTER

Vi arrangerer dugnader hver vår og høst. Det er stort oppmøte og god stemning. Mange møter opp, jobber effektivt og blir kjent med andre beboere. Det er populært å gå på dugnad i Brekkelia. Vi har beboere som ordner med blomster og stell av blomster og planter. Det setter vi stor pris på.

I 2022 ble det dessverre ikke arrangement 17.mai. Det er Huseierlaget (rekkehusene) som har hatt dette arrangementet i mange år. De har invitert borettslagets beboere.

Borettslaget arrangerte julegranstenning med gløgg og pepperkaker. Huseierlaget inviteres. Det er alltid populært og mange møter opp.

Det er gode rutiner for renhold i Brekkelia Borettslag. KongeRengjøring har faste tider for vask av trapper, fellesområder, kjellere og vaskerom.

LEKEPLASS

Aktiv Areal foretar årlig kontroll av lekeplassen vår mellom Brekkelia 3 og 5. I sommerhalvåret har vaktmester jevnlig sjekk av lekeplassen.

PARKERING

Aker P-drift følger opp parkeringsbestemmelsene i Brekkelia Borettslag. Det er parkering forbudt utenom oppmerkede parkeringsplasser. Det har vært et problem med mye feilparkeringer. Foran blokkene, spesielt Brekkelia 3 og Frysjaveien 10, er det det svært viktig at utrykningskjøretøy kommer fram til alle inngangene. Utenfor Brekkelia 5 er det Oslo Kommune som følger opp parkeringsbestemmelsene.

VAKTMESTER

I hele 2022 har vi kjøpt vaktmestertjenester via ISS. Vi har vaktmester noen timer hver dag. Styret har jevnlig oppfølging av vaktmestertjenesten.

Vaktmester kan nåes på mobil: 922 84 255. Han har egen mailadresse: vaktmester.brekkelia@gmail.com

Er det lypærer / lysrør som har gått, er det noe på vaskerommene som ikke virker eller har du andre vaktmesterspørsmål, kontakt ham direkte.

SKILT

Vi har fine inngangspartier vi ønsker å bevare. Ønsker du nytt navn på ringeklokkene, send mail til styret: brekkelia.borettslag@gmail.com.

Skilt til postkassen bestiller du via www.skiltservice.com
Husk: bestill hvitt skilt med sort skrift, skriv tekst, navn og adresse og merke din postkasse midlertidig så skiltet blir levert i riktig postkasse. Sender du kopi av kvittering til <https://utlegg.obos.no/home>, refunderes dette av borettslaget.

Vi ønsker at alle skal ha navneskilt og nummerskilt på postkassene. Det er etter anbefaling fra politiet. Har du mistet nummerskiltet du har fått fra styret i postkassen din, MÅ du selv bestille skilt hos www.skiltservice.com Det er et lite skilt som skal settes i den lille lommen til venstre på postkassen din. Nummeret er leilighetsnummeret ditt og det er det samme nummeret som står ute på døren din.



Ønsker du selv å bestille skilt med teksten: " Uadressert reklame? - nei, takk! " kan det bestilles samme sted.
Alle postkasseskilt må du selv sette inn fra innsiden av postkassen din.

SØPPEL

Søppel er et stort problem i borettslaget. Ukentlig må vaktmester flytte på søppel som ikke er kastet på egnet sted. Det tar mye ressurser fra borettslagets felles økonomi.
Pappesker må brettes sammen / rives opp.

KJØP AV NØKKEL, VASKEKORT ELLER PARKERINGSKORT

Følg linker på vibbo.

HUSK FØLG MED PÅ VIBBO OG PÅ OPPSLAG! Der står det viktig informasjon.



HUSORDENSREGLER FOR BREKKELIA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31.05.2006. Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2017, 22.05.2018 og 02.05.2022. Vaskeri Instruks endret iht vedtak på ordinær generalforsamling 30.05.2007, 05.05.2011 og 27.04.21.

Indre orden:

1) Enhver plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer verdien. (Husleielovens §§ 19, 20 og 22).

2) Ombygging av leiligheter.

Andelseier er selv ansvarlig for å følge gjeldende bygningsforskrifter. Ønsker en andelseier å slå sammen to leiligheter må styret først søkes. Med søknad vedlegges tegninger som viser hvilke forandringer som ønskes utført.

Borettslaget gjør oppmerksom på at veggen mellom stue og kjøkken i 3.etg. er en del av bærekonstruksjonen for tak. Veggen må derfor ikke fjernes uten at avlastnings bjelke er montert av sertifisert fagperson. Bekreftelse på at arbeid er utført av sertifisert fagperson sendes til styret. Ombyggingen bekostes av andelseier.

3) Oppussing av bad og utskifting av sluk.

Det ble på generalforsamling i 1998 besluttet at borettslaget dekker skifte av sluk ved oppussing av bad på inntil 7000,- kr. Dette beløpet er endret til 8000,- kr på generalforsamling i 2006.

Endres til: Borettslaget dekker skifte av sluk ved oppussing av bad inntil kr. 10 000.

Dokumentasjon fra autorisert firma med spesifisert pris for bytting av sluk sendes styret for refusjon. Andelseiere er selv ansvarlig for at fuktskader ikke oppstår i egne eller andres leiligheter som følge av mangel på vedlikehold. Borettslagets forsikring dekker i hovedsak ikke fuktskader som følge av manglende vedlikehold på våtrom. Vi anbefaler at sluk renses jevnlig og gjerne 4 ganger i året.

4) Avtrekksvifter.

Ventilasjonsvifter må ikke monteres på avtrekksventilene i kjøkken og bad. Kjøkkenviftene trekker luft/lukt inn i andres kjøkken og elektriske vifter på bad kan slå inn i pipene. Over komfyren kan det monteres kullfiltervifte. Styret kan kreve at andelseier fjerner vifter som ikke er i henhold til forskriftene.

5) HMS og brannsikkerhet.

Borettslaget er underlagt reglene for Helse, Miljø og Sikkerhet. Styrets leder og styrets HMS-ansvarlig er ansvarlig for at HMS reglene blir fulgt i borettslaget. Styret engasjerer firma som har kompetansebevis for service og vedlikehold av pulverapparatene og røykvarslere i borettslaget. Styreleder og HMS-ansvarlig foretar hvert år en HMS vernerunde i borettslaget. I hver leilighet skal det være et pulverapparat og en røykvarslere som er borettslagets eiendom og må ikke fjernes fra leilighetene. **Legges til: For sammenslåtte leiligheter skal det være to pulverapparater og to røykvarslere. Disse byttes kostandsfritt ved behov.** Apparatet bør sjekkes fire ganger i året, ved å etterse at trykkmanometeret står på grønt. Beboere er selv ansvarlig for at tilstanden for brannvernustyret til enhver tid er godkjent. Batterier til røykvarslere blir innkjøpt av borettslaget og skiftes av beboerne eller engasjert firma.



6) Dyrehold.

1. Dyrehold er tillatt i borettslaget, men på visse vilkår. Brudd på reglene om dyrehold kan anses som mislighold. Dyr som er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen må fjernes etter styrets anmodning.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
3. Ekskrementer som hunden måtte etterlate på eiendommen skal fjernes umiddelbart.
4. Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg med videre.
6. Ved skriftlig berettigede klager over at dyreholdet er til ulempe for naboer, vil det kunne gis pålegg om å fjerne dyret, når ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7) Fred og ro.

Snekkerarbeid/ banking/boring/spilling av høy musikk eller andre høylytte aktiviteter som sjenerer naboene, skal kun foregå mellom kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, **legges til: På fredager skal det være ro etter kl 19.00**, og kl. 09.00 – 17.00 på lørdager og ikke i det hele tatt på søndager og helligdager. **Naboene skal ikke forstyrres unødige mellom kl. 23.00 og 07.00. Endres til: Naboene skal ikke forstyrres unødige mellom kl. 23.00 og 08.00.**

Fjernes: på lørdager og høytidsdager etter kl. 24 skal man vise særlig varsomhet. Hvis det ved spesielle anledninger skal holdes selskaper utover kl. 24, skal naboene varsles på forhånd.

Det varsles også ved støyende arbeider med varighet utover en time, til egen oppgang og naboopp ganger. Endres til: Alt av støyende arbeid (snekkerarbeid/banking/boring) skal varsles om i god tid til egen oppgang og naboopp ganger, samt spillning av høy musikk eller andre høylytte aktiviteter som vil foregå utover kl 21.00.

(8) Røyking.

Røyking utendørs på borettslaget sitt fellesområde er kun tillatt på oppmerket område (grillplasser). Der det også er askebeger.

Ytre orden.

1) Lagring på fellesområder.

Det er ikke anledning til å lagre gjenstander på fellesområder som oppganger, under kjellertrapper og kjellere. Gjenstander lagret på fellesområder **kan fjernes/kastes av vaktmester etter tre uker. Endres til: vil bli fjernet av vaktmesteren uten videre varsel.**

2) Husholdningsavfall.

Alt avfall legges på anviste steder.



3) Hensyn til naboer.

Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinder. Klesvask og andre gjenstander **fjernes: som skjemmerfasaden** må ikke plasseres i åpne vinduer. **Legges til: eller settes på den utvendige vnduskarmen.**

4) Oppslagstavler.

Oppslagstavlene skal kun benyttes av styret og ved nabovarsling.

5) Markterrasser/Hageparseller.

Beboere i underetasjene disponerer en markterrasse/ hageparsell utenfor sin leilighet. Markterrassen/hageparsellen er en del av borettslagets fellesområde og det er ikke anledning til å utvide den. Vedlikehold og stell av markterrassene/hageparsellene er beboernes ansvar og det skal holdes velstelt. Villvin og andre klatreplanter må holdes ut fra fasadeplatene. Hvis vekstene vokser under fasadeplatene, kan de forårsake skade på bygningen. Det skal være fremkommelig og åpning på minimum 60 cm fra hage til hage slik at utrykningspersonell som brannetatt med slanger og stiger og ambulansepersonell kan passere uhindret. Ved ønske om oppføring av terrasse eller platting på markterrassene/hageparsellene skal det søkes om tillatelse i forkant. Søknad sendes styret med en kort beskrivelse og planlagte mål. Det er ikke tillatt å føre opp utvendig bod på terrassene. Det er tillatt å grille med gass eller elektrisk grill.

6) Dugnader.

Det avholdes to dugnader i året, en om våren og en om høsten. I forbindelse med dugnadene leies det inn søppelcontainere som beboerne kan benytte til eget avfall som møbler og lignende. Avfall som; elektriske apparater, maling, bildekk etc. er spesialavfall og kan ikke kastes i containeren. For kasting av spesialavfall henvises det til nærliggende miljøstasjoner.

Vaskerinstruks.

Det er fellesvaskeri i kjelleren i hver av de tre blokkene

Vaskeriene er bare til bruk for andelseiere og leieboere i Brekkelia Borettslag AL. Vaskekort koster kr 100. Bestilles via følgende link: <https://tinyurl.com/2mk77koz>. Se forøvrig <https://vibbo.no/brekkelia/tema/fellesvaskeri> for mer info.

Pris pr maskin er pr 01.01.2020 kr 10 for vaskemaskinene og tørketromlene. Tørkeskap er gratis, men må også reserveres.

1: Vaskeriene kan bare brukes i tiden:

Vaskemaskinene:

Mandag-fredag 08.00 til 22.00

Lørdager 08.00 til 20.00

Søndager kl. 10.00-20.00.

Tørketromlene/tørkeskap:

Mandag-fredag 09.00 til 23.00



Lørdager 09.00 til 21.00.

Søndager kl. 11.00-21.00.

Det gjøres ikke unntak for helligdager. **Fjernes: Strømmen slås av automatisk ved vasketidens slutt, slik at vaskeprogrammet må være ferdig innen den tid.**

Estimert tar vaskeprogrammet like lang tid i minutter som gradantallet for temperaturen på vasken. Eksempel: 90 graders vask tar ca. 90 minutter. Beregn god tid.

2: Fjernes: det er turnus ordning i vaskeriene. Vasketid reserveres i god tid.

Reservasjon gjøres på www.smartlaundry.com eller på Smartlaundry boksen i vaskeriet.

Fjernes: Man kan reservere maks 6 maskiner pr dag og inntil 12 maskiner totalt.

Ved reservasjon belastes man 50 % (5 kr) av pris pr maskin i depositum. Reservasjonene må slettes senest 1 time før vasketiden starter for å få refundert depositumet for reservasjonen. Hvis du ikke benytter deg av reservert tid, vil depositumet ikke bli refundert. Dette fordi maskinene vil være låst til den som har gjort reservasjonen og kan ikke benyttes av andre i denne tiden.

3: Vask og tørk av filleryer og lignende må kun skje i skyllekarene og ikke i maskinene eller tørketrommelen. Det er ikke lov å vaske utstyr, tepper eller klær til dyr.

4: Maskinene skal rengjøres og tørkes etter bruk. Ved rengjøring av tørketrommelen skal lo fjernes fra lofilteret.

Parkeringsbestemmelser.

Brekkelia Borettslag AL har parkeringsplasser på høyre side (sydvendt) av parkeringsplassen ved innkjøring fra Maridalsveien, og innkjørselen til Frysjaveien 10. Parkering av biler på borettslaget område er kun tillatt på oppmerkede plasser for andelseiere med gyldig parkeringskort. Andelseiere som leier garasje i borettslaget har ikke anledning til å parkere på de oppmerkede plassene.

Legges til: Det er ikke tillatt å parkere foran blokkene Brekkelia 3 og Frysjaveien 10 (dette er borettslagets privat område og her utfører Aker P-drift kontroller på borettslagets vegne.) Det er kun tillatt med korte stopp for av- og pålessing. Firmaer som utfører oppdrag på borettslagets vegne kan, etter nærmere avtale med styret, stå parkert på anvist område. I hele Brekkelia er det parkering forbudt. Brekkelia er kommunalt og her utfører Oslo kommune kontroller.

Det selges kun ett parkeringskort til hver andel. **Parkeringskort selges på angitt tid eller etter avtale på e-post til styret. Endres til: Parkeringskort bestilles her <https://tinyurl.com/2mksh2aj>, se forøvrig vibbo for mer info: <https://vibbo.no/brekkelia/tema/parkering>**

De som parkerer på parkeringsplassen ved Maridalsveien må parkere med fronten mot gjerdet slik at ikke naboet får all eksos inn gjennom vinduene. Videre er det forbudt å parkere utenfor anviste plasser. Dette gjelder også parkering i midtsonen på parkeringsplassen. Biler som er parkert her står parkert på offentlig vei og vil derfor bli bøtelagt av det offentlige. De er også til hinder for lovlig parkerte biler og for utrykningskjøretøy. Biler som parkeres på steder som er til hinder for utrykningskjøretøy vil bli tauet uten varsel. På parkeringsplassen er det ikke anledning til å parkere avskilte biler, campingvogner eller varetilhengere. **Legges til: Det kan komme beskjeder på vibbo eller oppslag om flytting av biler på grunn av snømåking, kosting, gravearbeider eller av andre årsaker.**





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreinnstilling for 2023/24 for Brekkelia Borettslag:

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som styreleder for 2 år (ikke på valg):

Jon Aas Brekkelia 3B

Styremedlemmer for 2 år (ikke på valg):

Kirsti Teveldal Brekkelia 5E

Wonja Pettersen Frysjavn 10A

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Rawand Mohammed Brekkelia 10D

Som varamedlem for 1 år foreslås:

Stig Strandhagen Brekkelia 3B

Som valgkomite (1år) foreslås:

Ståle Brendryen Brekkelia 3E

Jacob Broch-Due Brekkelia 3C

Hilsen Valgkomiteen

Jacob Broch-Due

Ståle Brendryen

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646781. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|--|
| 2022 | <ul style="list-style-type: none">• Oppfølging av rørfornyng i borettslaget. Arbeidet utføres av Olimb. Det startet i mai 2022 og er planlagt ferdig juni 2023. Det er et stort arbeid som krever mye tid og ressurser. Det er gjennomført 3 beboermøter / informasjonsmøter. Styreleder har fulgt tett opp med informasjon/ innsamling av nøkler og har hatt jevnlig kontakt med Olimb og ObosProsjekt• Inngått ny avtale med Anticimex• I 2022 ble det brukt mye tid på utredning av balkonger, forberedelser av beboermøte og ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med dette. Forslaget ble nedstemt.• Elbil-ladere ved Frysjaveien 10 er utbedret• Gjennomgang av informasjon på oppslagstavler. Satt opp nye oppslag• Mer bruk av vibbo, Lagt inn ny informasjon.• Forberedt nytt system for kjøp av nøkler, vaskekort og parkeringskort. Fra 01.01.2023 blir det kjøp via linker på vibbo |
| 2021 | <p>Nye rekkverk ved trappene, Brekkelia 3 og Frysjaveien 10
Nye stålrister over lyskasser ved alle blokkene
Ny oppmerking av parkeringsplasser Brekkelia
Fjernet HC-parkeringsplass i Brekkelia etter pålegg fra Oslo kommune
Fjernet HC-parkeringsplass ved Frysjaveien 10 fordi den ikke ble brukt
Nytt rekkverk mellom Brekkelia 5 og Frysjaveien 10
Nytt gjerde nedenfor Brekkelia 3 mot Frysjaveien
Bytting av stoppekraner / bakkekraner ved alle blokkene etter pålegg fra Oslo kommune
Oppgradering av nettet / nye kontakter i alle leilighetene ved Telia
Oppfølging / reparasjon av elbil-ladere ved Frysjaveien 10
Søknad / oppfølging av støyskjerm, Frysjaveien</p> |



- Oppfølging av anleggs- og kabelarbeid i Frysjaveien ved Veflen
Entreprenør
Trefelling (på grunn av farer)
Hjemmesiden er lagt ned og vibbo brukes nå til informasjon. Vi oppfordrer alle beboere eller pårørende til å gå inn på vibbo.
Facebooksiden Brekkelia Borettslag Beboere er nå en åpen side for beboere
Det er informert om muligheten til å reservere seg fra digital informasjon. Tidligere måtte det gis samtykke. Nå er dette endret
Ny seviceavtale med Jako angående vaskemaskiner, tørketromler og tørkeskap
Ny avtale med Sverre Bålerud om snømåking og strøing
Arbeid med innhenting av tilbud og befaringer i forbindelse med rør. Firmaet Olimb ble valgt etter grundige vurderinger. Det vil bli utført rørfornyng våren 2022
Arbeid med innhenting av tilbud, befaringer, møter og samtaler angående tilbud om balkonger. Det vil komme beboermøte og som sak på en generalforsamling
- 2020 Nytt reservasjons- og betalingssystem i vaskeriene. Opprettet HC-parkeringsplass for beboere utenfor Frysjaveien 10.
- 2018 Varmekabler under parkeringsplassen i bakken ved Frysjaveien 10. Ladestasjoner til Elbiler.
Merking av taxistopp.
To nye tørketromler til alle tre vaskerommene.
Oppfølging av brannvern på markterrassene.
- 2017 Brannvern. Tetting av hull og reparering av sikringssskap.
Ny scooterparkeringsplass
Gjerdesikring ved lekeplass
- 2016 Ferdigstillelse av uteplass ved Brekkelia 3
Ny Facebook-side Brekkelia Borettslag Beboere
Ny hjemmeside brekkelia.com
Uteplassen ved Brekkelia 3 er ferdigstilt
Bruk av vipps ved slag av parkeringskort og nøkler
Brannvernrunder på alle markterrassene
Merking av postkasser og dører
Ny bom ved Frysjaveien 10
Fasadevask
- 2015 Nye brannsikre kjellerdører. Nye utelamper og lys med bevegelsessensor ved alle 3 kjellerinngangene.
Varmekabler i bakken ved Frysjaveien 10.
- 2014 Nye miljøskap, Brekkelia 3.
- 2013 Helhetlig og moderne løsning for inngangspartier.
Nye postkasser til alle.
Oppgradering av vaskekjellere.
- 2011 Nytt Calliganlegg
- 2009 Vindusrehabilitering
- 2007 Takrehabilitering
- 2006 Ytterdører til bygningene skiftet.
- 2002 Byttet alle røykvarslere
Inspeksjonsluker for krypkjeller
Lufteventiler i kjøkken og stue



2001	Nytt beslag lufteventiler tak Høytrykkspylt avløpsrør Elektriske varemeruller Vask av fasade og maling av vinduer Skiftet stoppekraner i alle oppganger Skiftet innvendig og utv. hovedstoppkran
2000	Innkjøpt brannslukningsapparater
1999	Varmekabler mellom Frysjaveien og Brekkelia
1998	Bygget nye søppelboder Fjellrensing Frysjaveien 10
1996	Byttet alle dører inn til leilighetene
1990	Nytt kabelanlegg
1988	Utbedret takene
1986	Skiftet vinduer og ytterpanel



6028 Brekkelia Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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