



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		956 589	716 210
Sum inntekter		956 589	716 210
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		585 432	3 255 595
Sum kostnader		648 187	3 318 350
Driftsresultat		308 401	-2 602 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		295	7 946
Sum finansinntekter		295	7 946
Annen finanskostnad		43 043	53 157
Sum finanskostnader		43 043	53 157
Netto finans		-42 748	-45 211
Ordinært resultat før skattekostnad		265 653	-2 647 351
Ordinært resultat etter skattekostnad		265 653	-2 647 351
Årsresultat		265 653	-2 647 351
Totalresultat		265 653	-2 647 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		265 653	-2 647 351
Sum overføringer og disponeringer		265 653	-2 647 351



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 641	52 854
Sum fordringer		46 641	52 854
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		229 248	149 347
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		229 248	149 347
Sum omløpsmidler		275 888	202 201
SUM EIENDELER		275 888	202 201

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		728 165	993 818
Sum opptjent egenkapital		-728 165	-993 818
Sum egenkapital		-728 165	-993 818
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		983 956	1 183 919
Sum annen langsiktig gjeld		983 956	1 183 919
Sum langsiktig gjeld		983 956	1 183 919
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		326	249
Leverandørgjeld		8 106	1 606
Annen kortsiktig gjeld		11 666	10 245
Sum kortsiktig gjeld		20 098	12 100
Sum gjeld		1 004 054	1 196 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 888	202 201



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355022

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 19.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 998 467 799
BREKKEVEIEN 21 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		956 589	716 210
Sum inntekter		956 589	716 210
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		585 432	3 255 595
Sum kostnader		648 187	3 318 350
Driftsresultat		308 401	-2 602 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		295	7 946
Sum finansinntekter		295	7 946
Annen finanskostnad		43 043	53 157
Sum finanskostnader		43 043	53 157
Netto finans		-42 748	-45 211
Ordinært resultat før skattekostnad		265 653	-2 647 351
Ordinært resultat etter skattekostnad		265 653	-2 647 351
Årsresultat		265 653	-2 647 351
Totalresultat		265 653	-2 647 351
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		265 653	-2 647 351
Sum overføringer og disponeringer		265 653	-2 647 351



Organisasjonsnr: 998 467 799
BREKKEVEIEN 21 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 641	52 854
Sum fordringer		46 641	52 854
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		229 248	149 347
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		229 248	149 347
Sum omløpsmidler		275 888	202 201
SUM EIENDELER		275 888	202 201
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		728 165	993 818
Sum opptjent egenkapital		-728 165	-993 818



Sum egenkapital	-728 165	-993 818
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	983 956	1 183 919
Sum annen langsiktig gjeld	983 956	1 183 919
Sum langsiktig gjeld	983 956	1 183 919
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	326	249
Leverandørgjeld	8 106	1 606
Annen kortsiktig gjeld	11 666	10 245
Sum kortsiktig gjeld	20 098	12 100
Sum gjeld	1 004 054	1 196 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	275 888	202 201



Organisasjonsnr: 998 467 799
BREKKEVEIEN 21 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

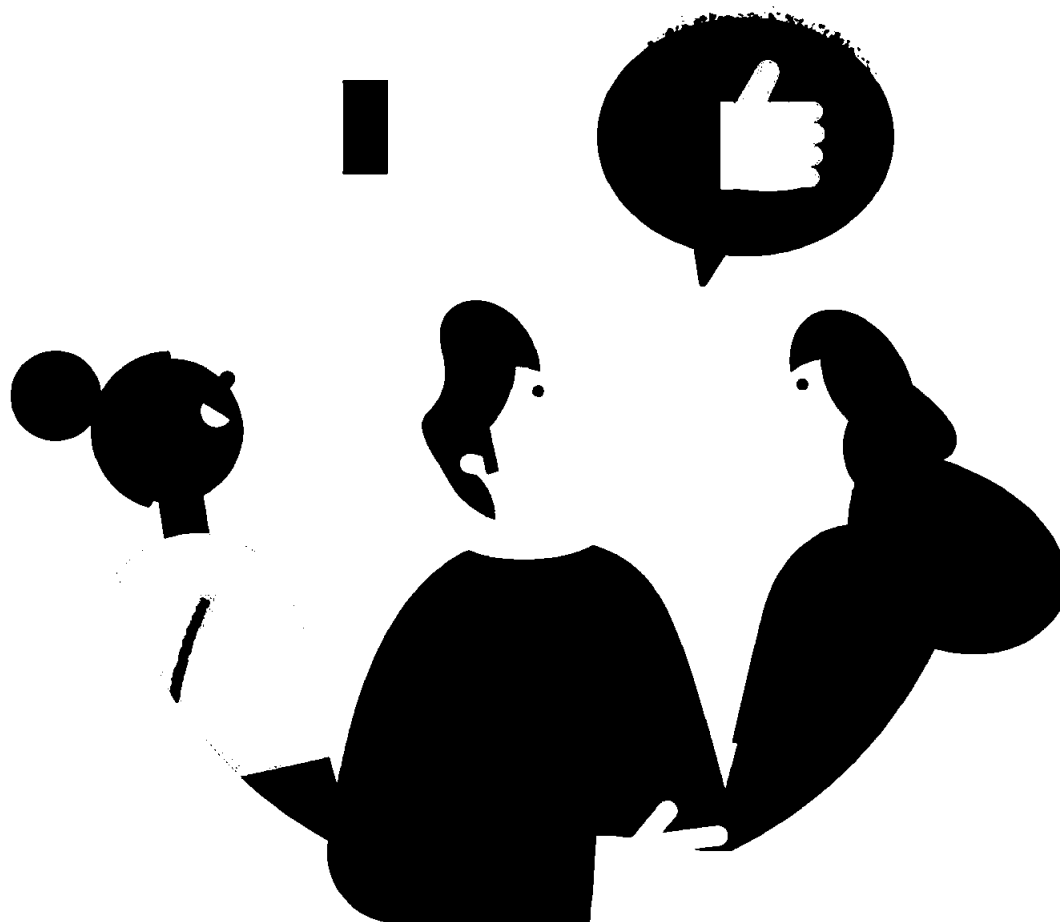
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4326 Brekkeveien 21 Boligsameie





Til seksjonseierne i Brekkeveien 21 Boligsameie

Velkommen til årsmøte!

Torsdag 19.05.2022, kl.18:00

Sted: Ås kulturhus, Lille sal.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brekkeveien 21 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Brekkeveien 21 Boligsameie
Avholdes Torsdag 19. mai 2022

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås å øke honoraret til kr 65 000,-.

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret:

- A) Endring av husordensregler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Ås, 7. april 2022
Styret i Brekkeveien 21 Boligsameie

Morten Anker Jonas Peter Bostrøm Øystein Solberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no





ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	2021-2023
Varamedlem	Kari Synnøve Andresen	Brekkeveien 21 A	2021-2022
Varamedlem	Eirunn Dvergsnes	Brekkeveien 21 A	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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.

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

Siden forrige årsmøtet har styrearbeidet vært roligere enn de to siste årene. Styrearbeidet har mest gått i vedlikeholdsoppgaver og svare på henvendelser. Det har vært holdt jevnlig styremøter siden forrige årsmøte.

Vi hadde dugnad våren og høsten 2021. Takk til alle som deltok. Det var som vanlig hyggelig.

Våren 2021 ble styret kontaktet av Elvia. For å forbedre ledningsnett i området måtte de grave ned en jordingskabel. Vi fikk beskjed om at de skulle begynne våren 2021, med det



ble utsatt. Høsten 2021 fikk vi også beskjed om at de skulle grave, men det ble utsatt. Jordingskabelen ble gravd ned i mars 2022.

Det har vært lite aktivitet. Sameiet har derfor fått et greit overskudd i 2021. Styret mener det er viktig at sameiet begynner å opparbeide seg mer egenkapital slik at ikke store vedlikeholdsoppgaver ikke må helfinansieres med lån.

De store utgiftspostene er de samme som de alltid har vært, Get/Telia, snømåking/vaktmestertjeneste, OBOS, Styrehonorar og forsikring. Det som er nytt i år er at Ås kommune har begynt å fakturere renovasjonsutgiftene direkte til beboerne.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 956 589,-.

Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 648 187,-.

Resultat

Årets resultat på kr 265 653,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 255 901,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Sameiet blir fakturerer med renovasjonsavgiften. Priser kan du finne på nettsiden til www.folloren.no

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 11 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekkeveien 21 Boligsameie.

Lån

Brekkeveien 21 Boligsameie har 2 annuitetslån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Kommunale avgifter.

Ås kommune fakturerer eierne direkte fra 01.01.2022.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1/1-2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Brekkeveien 21 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Brekkeveien 21 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 265.653. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	945 168	716 070	945 000	984 000
Andre inntekter	3	11 421	140	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		956 589	716 210	945 000	984 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-8 000	-9 000
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-6 188	-6 063	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-92 470	-90 035	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-3 880	-15 853	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-24 483	-2 717 634	-100 000	-200 000
Forsikringer		-79 806	-78 794	-84 000	-91 000
Kommunale avgifter	9	-78 496	-69 620	-73 000	-6 000
Energi		-15 562	-6 825	-6 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 175	-166 218	-172 000	-174 000
Andre driftskostnader	10	-115 373	-104 554	-125 000	-134 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-648 187	-3 318 350	-732 000	-821 000
DRIFTSRESULTAT		308 401	-2 602 140	213 000	163 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	295	7 946	0	0
Finanskostnader	12	-43 043	-53 157	-42 000	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-42 748	-45 211	-42 000	-40 000
ÅRSRESULTAT		265 653	-2 647 351	171 000	123 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 653 533		
Udekket tap		0	-993 818		
Reduksjon udekket tap		265 653	0		





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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 786	4 560
Forskuddsbetalte kostnader		43 855	42 294
Andre kortsiktige fordringer		0	6 000
Driftskonto OBOS-banken		101 462	91 692
Sparekonto OBOS-banken		127 786	57 655
SUM OMLØPSMIDLER		275 888	202 201
SUM EIENDELER		275 888	202 201
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-728 165	-993 818
SUM EGENKAPITAL		-728 165	-993 818
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	984 067	1 183 919
SUM LANGSIKTIG GJELD		984 067	1 183 919
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 666	9 220
Leverandørgjeld		8 106	1 606
Påløpte renter		215	249
Annen kortsiktig gjeld		0	1 025
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 987	12 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 888	202 201
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 07. april 2022
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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	768 192
Kabel-tv	170 880
Tillegg påbygg	6 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	945 168

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil lading	11 421
SUM ANDRE INNETEKTER	11 421

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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 2020/2021, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 880
SUM KONSULENTHONORAR	-3 880

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 908
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 300
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 275
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 483

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 336
Renovasjonsavgift	-76 160
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-78 496

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-110 930
Trykksaker	-847
Porto	-777
Bank- og kortgebyr	-2 819
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-115 373

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	131
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	164
SUM FINANSINNTEKTER	295



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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-16 234
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-26 809
SUM FINANSKOSTNADER	-43 043

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-700 000	
Nedbetalt tidligere	227 834	
Nedbetalt i år	139 077	
		-333 089

OBOS-Banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-721 650	
Nedbetalt tidligere	9 897	
Nedbetalt i år	60 775	
		-650 978

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-984 067
------------------------------------	-----------------





Annen informasjon om sameiet

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. 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 slukkeutstyr 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





TV/Bredbånd

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.





INNKOMNE FORSLAG

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret har ikke økt siden 2011. Det betyr at styrearbeidet lønnes dårlig for hvert år som går. Styret ønsker også å rekruttere nye styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

Øke styrehonoraret til kr 65 000,-.

5. Endring av husordensreglenes pkt. 7

Det er lytt mellom leilighetene

Forslag til vedtak:

Legge til følgende tekst i husordensreglene under punkt 7:

«Leilighetene er dårlig støyisolert. Konstruksjonen bærer lyder godt».



Annen informasjon om sameiet**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. 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 slukkeutstyr 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.





4326 Brekkeveien 21 Boligsameie

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: [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.

