



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 041
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIE BREIGATA 3-5-7
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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, 04.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 480 335	2 488 469
Sum inntekter		2 480 335	2 488 469
Kostnader			
Lønnskostnad		123 627	118 868
Annen driftskostnad		2 173 234	2 197 280
Sum kostnader		2 296 861	2 316 148
Driftsresultat		183 473	172 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 441	1 531
Sum finansinntekter		1 441	1 531
Annen finanskostnad		34 360	39 768
Sum finanskostnader		34 360	39 768
Netto finans		-32 919	-38 237
Ordinært resultat før skattekostnad		150 554	134 084
Ordinært resultat etter skattekostnad		150 554	134 084
Årsresultat		150 554	134 084
Totalresultat		150 554	134 084
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		150 554	134 084
Sum overføringer og disponeringer		150 554	134 084



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		630 000	630 000
Sum varige driftsmidler		630 000	630 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		630 000	630 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			156 736
Andre fordringer		330 234	313 236
Sum fordringer		330 234	469 972
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		853 583	598 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		853 583	598 676
Sum omløpsmidler		1 183 818	1 068 648
SUM EIENDELER		1 813 818	1 698 648

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		888 980	738 426
Sum opptjent egenkapital		888 980	738 426
Sum egenkapital		888 980	738 426
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		869 159	907 169
Sum annen langsiktig gjeld		869 159	907 169
Sum langsiktig gjeld		869 159	907 169
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		190	186
Leverandørgjeld		36 765	29 236
Annen kortsiktig gjeld		18 723	23 631
Sum kortsiktig gjeld		55 678	53 053
Sum gjeld		924 837	960 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 813 818	1 698 648



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 714422

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 041
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIE BREIGATA 3-5-7
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

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, 26.07.2022



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 480 335	2 488 469
Sum inntekter		2 480 335	2 488 469
Kostnader			
Lønnskostnad		123 627	118 868
Annen driftskostnad		2 173 234	2 197 280
Sum kostnader		2 296 861	2 316 148
Driftsresultat		183 473	172 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 441	1 531
Sum finansinntekter		1 441	1 531
Annen finanskostnad		34 360	39 768
Sum finanskostnader		34 360	39 768
Netto finans		-32 919	-38 237
Ordinært resultat før skattekostnad		150 554	134 084
Ordinært resultat etter skattekostnad		150 554	134 084
Årsresultat		150 554	134 084
Totalresultat		150 554	134 084
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		150 554	134 084
Sum overføringer og disponeringer		150 554	134 084



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

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		630 000	630 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		630 000	630 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			156 736
Andre fordringer		330 234	313 236
Sum fordringer		330 234	469 972
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		853 583	598 676
Sum omløpsmidler		1 183 818	1 068 648
SUM EIENDELER		1 813 818	1 698 648
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	888 980	738 426
Sum opptjent egenkapital	888 980	738 426
Sum egenkapital	888 980	738 426
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	869 159	907 169
Sum annen langsiktig gjeld	869 159	907 169
Sum langsiktig gjeld	869 159	907 169
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	190	186
Leverandørgjeld	36 765	29 236
Annen kortsiktig gjeld	18 723	23 631
Sum kortsiktig gjeld	55 678	53 053
Sum gjeld	924 837	960 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 813 818	1 698 648



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

Breigata 3-5-7 Bs

30. mars 2022

Selskapsnummer: 1228





Velkommen til årsmøte i Breigata 3-5-7 Bs

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

30. mars 2022 kl. 18:00, Frelsesarmeens lokaler, Lakkegata 15 A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Grilling - endring i husordensregler
8. Grilling - Endring av husordensregler alternativ 2
9. Endring av antall tillitsvalgte
10. Gjennomgang av strømgifter for innsparing
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Breigata 3-5-7 Bs



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder foreslås Obos' representant Marte Guldahl.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller beboer i Breigata 5, Mai Vo.

Forslag til vedtak

Styret foreslår Mai Vo som protokollvitne.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 108 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 108 000 kr.



Sak 7

Grilling - endring i husordensregler

Forslag fremmet av:

Mai Vo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har nå en fin ny bakgård, hvor det legges opp til grilling på felles grill. Det er også mange beboere som i dag bruker balkongen til å grille på. Husordensreglene reflekterer ikke bruken i sameiet i dag.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å åpne for kullgrilling på balkongene, og stemmer derfor mot dette forslaget.

Men styret ønsker også en justering på bakgrunn av nye fellesgriller i bakgården. Se eget innsendt forslag fra styret.

Forslag til vedtak

Husordensregler punkt 14 slettes. Det bør ikke lenger være forbud mot grilling i fellesarealer eller på balkong så lenge det gjøres på anvist plass og på en sikker og trygg måte.

Sak 8

Grilling - Endring av husordensregler alternativ 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for å justere punkt 14 i Husordensreglene, i henhold til ny bakgård og tilhørende ny fellesgrill.

Styret ønsker ikke å åpne for kullgrill på balkongene, både på grunn av brannfare, men også sjenanse. Styret foreslår en endring av ordlyden i punkt 14.

Styrets innstilling

Styret stemmer for å vedta denne saken.



Forslag til vedtak

Endre punkt 14 i Husordensreglene til følgende: Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkongen. Kun gass eller elektrisk grill er tillat. Grilling i bakgård kan skje på fellesgrill, engangsgriller skal ikke brukes i bakgården eller i sameiets fellesarealer.

Sak 9

Endring av antall tillitsvalgte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret i Breigata 357 har vedtektsfestet at vi skal ha 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, selv om vi ifølge loven ikke er pliktig til å ha mer enn 3 styremedlemmer, inkludert styreleder.

Styret har slitt med rekruttering og mener det er formålstjenlig med et mindre antall styremedlemmer og ønsker med dette å endre paragraf 7 i vedtektene. Paragrafen lyder i dag:

§ 7

STYRET.

Sameiet skal ha et styre som består av 1 leder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styret velges på sameiermøtet med alminnelig flertall og for 2 år av gangen, dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styrets innstilling

Styret er for forslaget.

Forslag til vedtak

Endre krav til antall styremedlemmer og erstatte første setning i paragraf 7 i vedtektene til følgende: Sameiet skal ha et styre som består av 1 leder, 2 styremedlemmer og 2 vara.



Sak 10

Gjennomgang av strømutfgifter for innsparing

Forslag fremmet av:

Freddy Larssen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Strømprisene stiger og dette blir en større og større kostnad for sameiet. Det finnes per i dag mange støtteordninger for energisparende tiltak som f.eks installasjon av solenergi, og styret burde undersøke mulighetene for dette, som en del av arbeidet med å kutte kostnader for sameiet.

Styrets innstilling

Styret er for dette forslaget

Forslag til vedtak

Nytt styre skal ettergå alle strømutfgifter og se på muligheter for solenergi, eller andre strømbesparende alternativer.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styret har i år ikke funnet noen kandidater som ønsker å stille som styreleder i Breigata 357. Sameiet er lovpålagt å ha en leder med det juridiske og økonomiske ansvaret for sameiet, og derfor har sittende styre hentet inn tilbud på ekstern styreleder.

Vi kontaktet tre ulike aktører, og Jonas Hansen-Tangen var den rimeligste av disse. I tillegg til gode meritter fra styrearbeid og økonomistyring, har han god kjennskap til Grønland og lokalmiljøet. Hans tjeneste som ekstern styreleder koster 70.000 eks mva i året. Han bor i tillegg bare tre minutter unna, i Platous gate. Jonas kommer til å være fysisk tilstede på alle styremøtene og årsmøtet, sammen med styret som består av beboere og erfarne styremedlemmer i Breigata.

Styret har de siste årene mottatt et honorar på 108 000 kr, en sum som har blitt fordelt på sittende styremedlemmer basert på skjønn og utført arbeid. Vi tror at mye av Jonas' honorar kan dekkes inn gjennom styrehonoraret, og at sameiet uansett har alt å tjene på noen som jobber fulltid og på dagtid med Breigatas økonomi og avtaler, samt dialog med sameiet både på telefon og e-post. Vi i styret er trygge på at dette vil være en god løsning, som også vil bedre strukturen i styrearbeidet, sånn at det å være styreleder hos oss kanskje på sikt blir en mer overkommelig oppgave.



Innstilling

Styret innstiller alle foreslåtte kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jonas Hansen-Tangen (ekstern styreleder)

Hei,

Jeg heter Jonas og bor i Platous gate på Grønland.

Jeg er Fast ansatt i Boligforvalterne hvor jeg jobber som forretningsfører og ekstern styreleder.

Primært har jeg styreverv i Grønland-Tøyen område som jeg har hatt de siste 6 årene, nå har jeg totalt 5 verv som styreleder i sameier og borettslag samt at jeg er styreleder i en driftsforening for boligselskaper i Tøyen.

Med en bachelor i områdekunnskap er jeg utdannet innen områdekunnskap og i snitt kutter jeg de totale kostnadene med ca 27,5% i boligselskap hvor jeg er styreleder.

Etter innstilling fra styret ønsker jeg å stille om styreleder hos dere hvor da mitt honorar er 70 000 i året + moms.

Jeg kommer også på årsmøte og det er bare å stille meg spørsmål!

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Freddy Larssen
- Magnus Sangnes

Valg av 2 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Aurora Hellandsjø Lysne
- Emilio Parveen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Susanne Hovda	Breigata 5
Styremedlem	Ane Røst Klausen	Breigata 5
Styremedlem	Freddy Larssen	Gransdalen 1
Styremedlem	Magnus Owren Sangnes	Breigata 7
Varamedlem	Christin Jeanette Lid	Breigata 7
Varamedlem	Jonas Slørdahl Skjærpe	Breigata 7

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Breigata 3-5-7 Bs

Sameiet består av 80 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Breigata 3-5-7 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277041, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Breigata 3, 5, 7

Gårds- og bruksnummer:

230 401

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

Breigata 3-5-7 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret kan se tilbake på nok et hyggelig år i sameiet, hvor den største gledelige nyheten var ferdigstillingen av vår nye bakgård!

Samarbeidet med Oslo kommune sørget for en ryddig prosjektledelse og bekostningen på nærmere 8 millioner kroner, ble nesten i sin helhet dekket av kommunen og Tøyen-løftet. Sameiets eneste kostnader var i forbindelse med utskifting av membran i bakken under barnehagen/taket på garasjen, pålydende 217.000 kr. Dette falt innunder sameiets vedlikeholdsansvar av eget bygg, og ble bekostet av sameiet.

Oversikt over noe av styrets arbeid i 2021:

- **Bakgården**

Det har vært mye arbeid med oppgraderingen av bakgården, og styrets medlemmer har deltatt på nærmere ukentlige prosjektmøter i byggeperioden, samt i tiden før. Bakgårdens brukere er: Sameiet Breigata 367, seniorsenteret (Grønland Flerkulturelle Eldresenter), barnehagen, beboerne i Breigata 9, Oslo eiendomssenter.

- **Bomiljøgruppe**

I forbindelse med oppgraderingen av bakgården har det blitt opprettet en bomiljøgruppe med representanter for brukerne av bakgården. Gruppens hensikt er å gjennomføre sosiale arrangementer og oppfordre til sambruk av bakgården. Hittil er det gjennomført åpning av bakgården og julegrantenning med musikk og pepperkaker. Se opp for flere arrangementer og si ifra til styret eller på facebook-gruppen hvis du har noen ideer til aktiviteter eller vil sitte i gruppen.

Styrets prioriteringer for det kommende året:

- **Videoovervåkning:** Ta stilling til videoovervåkning etter behandling på årsmøtet
- **Vedlikeholdsplan:** Sameiet har midler på sparekonto som styret ønsker å investere i større vedlikeholdsprosjekter og/eller strømsparingsprosjekter. Styret vil vurdere hva som er mest hensiktsmessig, blant annet etter gjennomført tilstandsrapport levert av fagfolk.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering de siste årene

2022 - 2022	Nye låser (elektroniske nøkkelbrikker) til dører, loft, sykkelbod
2021 - 2021	Totalrenovasjon og fornying av bakgård med nye porter
2020 - 2020	Fornyning av avtaler: Internett/TV, renhold, vaktmester, forsikring
2019 - 2019	Installasjon av el-ladere i garasjen, samt nye inngangsdører
2018 - 2018	Utskifting av garasjeport
2017 - 2018	Nye heiser i alle oppganger
2015 - 2015	Nye postkasser
2015 - 2015	Nytt callinganlegg
2014 - 2014	Malt/pusset opp oppganger
2004 - 2004	Maling av alle inngangsdører



På vegne av styret i Breigata 357 (2021 – 2022)
Susanne Hovda, styreleder, 09.03.22

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 480 335.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av nøkler og portåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 296 861.
Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere forsikringshonorar enn antatt og lavere kostnader til vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 150 554 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 1 128 140.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 371 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd



med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt yol kr 240 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Breigata 3-5-7 Bs.

Lån

Breigata 3-5-7 Bs har lån i Obos-banken. Lånet er planlagt nedbetalt 30.03.34.

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 2022.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameie Breigata 3-5-7

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameie Breigata 3-5-7.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perinco Dokumentnøkkel: LWQYK-0MBJY-F4P3Y-G6ZWN-IL3YJ-YK4J5



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 457 804	2 257 082	2 454 000	2 694 000
Ladepunkt		7 261	2 400	0	0
Andre inntekter	3	15 270	228 987	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 480 335	2 488 469	2 454 000	2 694 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 627	-10 868	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-108 000	-108 000	-108 000	-108 000
Revisjonshonorar	6	-12 865	-9 655	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-142 065	-138 330	-142 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-2 363	-8 256	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-431 188	-468 835	-326 000	-500 000
Forsikringer		-229 878	-363 184	-380 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-680 225	-664 534	-674 000	-690 000
Energi/fyring		-105 040	-48 591	-60 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 176	-235 823	-315 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-256 435	-260 074	-313 500	-282 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 296 861	-2 316 148	-2 355 500	-2 445 000
DRIFTSRESULTAT		183 473	172 321	98 500	249 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 441	1 531	0	0
Finanskostnader	12	-34 360	-39 768	0	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-32 919	-38 237	0	-35 000
ÅRSRESULTAT		150 554	134 084	98 500	214 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		150 554	134 084		



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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	630 000	630 000
SUM ANLEGGSMIDLER		630 000	630 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 004	60
Kundefordringer	14	0	156 736
Forskuddsbetalte kostnader		324 230	313 176
Driftskonto OBOS-banken		119 902	366 201
Sparekonto OBOS-banken		733 681	232 475
SUM OMLØPSMIDLER		1 183 818	1 068 648
SUM EIENDELER		1 813 818	1 698 648
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		888 980	738 426
SUM EGENKAPITAL		888 980	738 426
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	869 159	907 169
SUM LANGSIKTIG GJELD		869 159	907 169
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 723	17 468
Leverandørgjeld		36 765	29 236
Påløpte renter		190	186
Annen kortsiktig gjeld		0	6 163
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 678	53 053
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 813 818	1 698 648
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Boligsameiet Breigata 3-5-7

Susanne Hovda /S/

Ane Røst Klausen /S/

Freddy Larssen /S/

Magnus Owren Sangnes /S/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 917 060
Kabel-tv	315 840
Leie	147 600
Vaktmester.leil	144 000
Garasje	86 400
Garasjeplasser	14 400

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 2 625 300

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Vaktmester.leil	-144 000
Garasje	-15 600
Kabel-tv	-7 896

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 2 457 804

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	10 770
Portåpnere	4 500



SUM ANDRE INNTEKTER **15 270**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 228
Arbeidslær	-399

SUM PERSONALKOSTNADER **-15 627**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 108 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 865.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 363
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR **-2 363**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 820
Drift/vedlikehold elektro	-4 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 082
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 572
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-334 339
Egenandel forsikring	-13 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-431 188**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-352 832
Renovasjonsavgift	-327 393

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-680 225**

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 864
Telefon-/kontormaskiner	-2 476
Driftsmateriell	-19 013



Vaktmestertjenester	-133 570
Renhold ved firmaer	-74 803
Andre fremmede tjenester	-159
Kontor- og datarekvisita	-3 295
Trykksaker	-1 882
Andre kontorkostnader	-535
Porto	-3 585
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-3 527
Velferdskostnader	-76
Avsetning tap på fordringer	-5 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-256 435

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 206
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	235
SUM FINANSINNTEKTER	1 441

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 322
Renter på leverandørgjeld	-38
SUM FINANSKOSTNADER	-34 360

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet seksjon 42	630 000
SUM LEILIGHETER	630 000

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	5 161
Tap på krav	-5 161
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2018	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	92 831
Nedbetalt i år	38 010
	-869 159
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-869 159



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes pr. epost: breigata357@gmail.com

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.

Vaktmester

Rem Service ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via styret: breigata357@gmail.com.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89975423. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Breigata 3-5-7 Bs er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 30.03.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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