



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 444 035  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BREKKETUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 05.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		97 143 718	40 802 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>97 143 718</b>	<b>40 802 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		4 030 173	446 879
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 030 173</b>	<b>446 879</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 113 545</b>	<b>40 356 050</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		157 664	12 853
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>157 664</b>	<b>12 853</b>
Annen finanskostnad		22 574 550	3 372 436
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 574 550</b>	<b>3 372 436</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 416 886</b>	<b>-3 359 583</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>70 696 659</b>	<b>36 996 467</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>70 696 659</b>	<b>36 996 467</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>70 696 659</b>	<b>36 996 467</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 696 659	36 996 467
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>70 696 659</b>	<b>36 996 467</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		767 450 000	652 146 153
Sum varige driftsmidler		767 450 000	652 146 153
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		767 450 000	652 146 153
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		156 049	20 029
Sum fordringer		156 049	20 029
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 025 275	4 776 812
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 025 275	4 776 812
Sum omløpsmidler		4 181 324	4 796 841
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>771 631 324</b>	<b>656 942 994</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		730 000	730 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>730 000</b>	<b>730 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		107 694 279	36 997 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>107 694 279</b>	<b>36 997 620</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>108 424 279</b>	<b>37 727 620</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		355 246 800	339 050 000
Øvrig langsiktig gjeld		306 980 000	276 576 153
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>662 226 800</b>	<b>615 626 153</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>662 226 800</b>	<b>615 626 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		116 475	3 372 436
Leverandørgjeld		366 042	177 463
Annen kortsiktig gjeld		497 728	39 322
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>980 245</b>	<b>3 589 221</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>663 207 045</b>	<b>619 215 374</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>771 631 324</b>	<b>656 942 994</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 460088

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 444 035  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BREKKETUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 929 444 035  
BREKKETUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		97 143 718	40 802 929
<b>Sum inntekter</b>		<b>97 143 718</b>	<b>40 802 929</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		4 030 173	446 879
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 030 173</b>	<b>446 879</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>93 113 545</b>	<b>40 356 050</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		157 664	12 853
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>157 664</b>	<b>12 853</b>
Annen finanskostnad		22 574 550	3 372 436
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>22 574 550</b>	<b>3 372 436</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 416 886</b>	<b>-3 359 583</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>70 696 659</b>	<b>36 996 467</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>70 696 659</b>	<b>36 996 467</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>70 696 659</b>	<b>36 996 467</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 696 659	36 996 467
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>70 696 659</b>	<b>36 996 467</b>



Organisasjonsnr: 929 444 035  
BREKKETUNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		767 450 000	652 146 153
Sum varige driftsmidler		767 450 000	652 146 153
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		767 450 000	652 146 153
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		156 049	20 029
Sum fordringer		156 049	20 029
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 025 275	4 776 812
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 025 275	4 776 812
Sum omløpsmidler		4 181 324	4 796 841
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>771 631 324</b>	<b>656 942 994</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		730 000	730 000
Sum innskutt egenkapital		730 000	730 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		107 694 279	36 997 620



Sum opptjent egenkapital	107 694 279	36 997 620
Sum egenkapital	108 424 279	37 727 620
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	355 246 800	339 050 000
Øvrig langsiktig gjeld	306 980 000	276 576 153
Sum annen langsiktig gjeld	662 226 800	615 626 153
Sum langsiktig gjeld	662 226 800	615 626 153
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	116 475	3 372 436
Leverandørgjeld	366 042	177 463
Annen kortsiktig gjeld	497 728	39 322
Sum kortsiktig gjeld	980 245	3 589 221
Sum gjeld	663 207 045	619 215 374
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>771 631 324</b>	<b>656 942 994</b>



Organisasjonsnr: 929 444 035  
BREKKETUNET BORETTSLAG

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 2025

## Innkalling

S.nr. 761

BREKKETUNET BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i BREKKETUNET BORETTSLAG

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:

20. mai 2025 kl. 18:00, Ås kulturhus, Moerveien 1.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstra benker med ryggstø
8. Anskaffelse av flaggstang
9. Felleslån
10. Sikkerhets/trafikk spill i garasjen høyre port
11. «Forbudt å lufte hunder i fellesarealer og i lekeplassområdet.»
12. Skilt til private parkering
13. Avtalen med Lyse Energi
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BREKKETUNET BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret innstiller Mona Kvandal fra OBOS som møteleder.

### Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl foreslått. Protokollviten velges på årsmøte.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000,-



Sak 7

## Ekstra benker med ryggstø

Forslag fremmet av:

Ketil Gudim Cecilie Norum, Aud og Torvald Sørbo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske om å anrette ekstra sittebenker og ekstra bord i kvartalet som har ryggstø slik at det blir mer behagelig for skjøre rygger å kunne benytte seg av uteområdene.

Styrets innstilling

Vi kjøper inn to krakker og et bord, som vi plasserer inkluderende på kvartalslekeklassen.

Forslag til vedtak

Anskaffe benker med ryggstø 1-2 samt et lite bordtil hver

Sak 8

## Anskaffelse av flaggstang

Forslag fremmet av:

Ketil Gudim, Cecilie Norum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske om å utstyre Brekketunet med flaggstang

Styrets innstilling

Styrets innstilling til flaggstang på Brekketunet er at dette blir en dyr kostnad. Det er teknisk nært umulig mtp. vann og avløp samt krav for fundament.

Fremtidig vedlikehold kan føre til vesentlig skader på uteareal.

Vi ser også at ved anskaffelse skal nasjonal flaggplicht overholdes.

Kostnad på anskaffelse: 65.000,- + og vedlikeholdskostnader.

Derfor vil Styret avvise dette.

Forslag til vedtak

Gå til anskaffelse av flaggstang med to sett flagg/vimpel



Sak 9

## Felleslån

Forslag fremmet av:

Live Batangouna

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske om å reforhandle felleslånet til borettslaget.

### Styrets innstilling

Det er foreløpig ingen hensikt mtp. ustabilt marked, og risiko hos borettslaget. Handelsbanken var eneste tilbyder ved forrige runde. Som også beboere av Brekketunet, så er styrets interesse også å holde rentekostnader nede.

Vi tar en runde på dette når alle leiligheter er solgt.

Styret innstiller på å avvise forslaget.

### Forslag til vedtak

Reforhandle slik at felleslånet får en lavere rente enn borettslaget har idag.

Sak 10

## Sikkerhets/trafikk speil i garasjen høyre port

Forslag fremmet av:

Elisa Frittoli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I garasjen ved høyre port, det kan være lurt å ha plassert på hjørnet i taket et sikkerhets/trafikk speil slik at når man kjører inn og ut har muligheten til å se om en bil eller en person kommer. Det skjer ofte at man ikke ser bil/person før det er snart for sent.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det kan være hensiktsmessig å utstyre garasjeanleggene med sikkerhetsspeil.

### Forslag til vedtak

Ha en sikkerhet/trafikk speil på taket ved hjørnet etter inngang og før svingen.



## Vedlegg

2. IMG\_4868.jpeg

3. image.jpg

Sak 11

## «Forbudt å lufte hunder i fellesarealer og i lekeplassområdet.»

Forslag fremmet av:

Elisa Frittoli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

“Det skjer ofte at hunder blir luftet i lekeplassområdet, eller at de får gjøre fra seg i plantene i fellesområdene.”

## Styrets innstilling

### § 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Henvend deg høflig til de det gjelder når du ser det. Oppfordre til å holde hunder tett i bånd for mer kontroll. Styret innstiller på å avvise forslaget.

## Forslag til vedtak

Ha et skilt som sier: “Forbudt å lufte hunder på lekeplassen og i fellesområdene.” Det er masse skog å lufte hunder rundt omkring.



## Vedlegg

4. IMG\_3561.jpeg

Sak 12

## Skilt til private parkering

Forslag fremmet av:

Elisa Frittoli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ofte føles forvirrende for besøkende hvor det er mulig å parkere eller ikke. Man kan enkelt ta feil og parkere på en parkeringsplass som tilhører en privat parkering/leilighet.

### Styrets innstilling

Styret mener at det er tydelig nok skiltet. Beboerne bes om å orientere sine gjester om parkeringsmuligheter. Ytterligere skilting medfører økt forvirring og økte og unødvendige kostnader. Vil også påpeke at ene skilttypen (mot avgift) innendørs utgår ved fullstendig utsolgt borettslag.

Styret innstiller derfor at forslaget avvises.

### Forslag til vedtak

Markere kjøpte/leide parkeringsplasser med skilt «Privat parkering»

Sak 13

## Avtalen med Lyse Energi

Forslag fremmet av:

Oliver

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske om å kjøpe ut strømmålere istedenfor leie

### Styrets innstilling

Styret avviser dette forslaget. Vi har en kontrakt med Lyse som en bindende i 10 år.

### Forslag til vedtak

Avvise forslaget



Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i borettslaget for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av borettslaget.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av valgkomite for 1 år

## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Håkon Vangsøy Bachken Eikeland
- Helga Steen-Johnsen

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kandidat velges på årsmøte.
- Kandidat velges på årsmøte.

Sak 15

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kandidat velges på årsmøte.



**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kandidat velges på årsmøte



## Styrets årsrapport

3.juni 2024 ble nytt styre konstituert ved Brekketunets egne beboere:

Styreleder og 5 styremedlemmer og 1 vara.

Det ble også denne dagen vedtatt av generalforsamling et bilfritt gatetun. Til tross for dette har vi uansett sett en bruk av gatetunet til ferdsel. Dette har vært sentralt i styrets arbeid for å forhindre. Minner om at alle beboere plikter å opplyse engasjerte aktører om gjesteparkeringer mot Maxbo-tomta, samt under garasjelokket. Styret takker for hjelpen i så måte. Dersom det blir kontroll, blir dette sanksjonert.

For å synliggjøre styrets arbeid i perioden 3.juni 2024 til og med 20.mai 2025, kommer det her en liten rapport om hva som har skjedd i nevnt periode.

### Administrasjon:

Styret har møter 1 gang pr måned, med noen unntak: Mai: Årsmøte, Desember: Generelt en hektisk måned, så her kun ved behov, Juli: ferie også ved behov

Vi har avholdt en ekstraordinær generalforsamling digitalt for å frigjøre to gjesteparkeringer fra å være forbeholdt bildeling, i vedtektene.

### Kommunikasjon:

Styreleder og to styremedlemmer vil fortløpende besvare henvendelser fra beboere. Vår kommunikasjonsplattform er Vibbo, og mail: brekketunet@styrommet.no.

### Vedlikeholdsarbeid:

Facilitec håndterer vaktmestertjenester hos oss, samt engasjerer entreprenør til brøyting etter brøyteplan på vinteren. Strøing skjer ved tilstedeværelse av vaktmester. Han er her en dag i uken, ellers er dette noe vi må hjelpe til med.

Facilitec leverer også renholdstjenestene våre

Styret har besluttet at vi engasjerer Facilitec for feiing og vasking av garasje på vårparten og feiing av strøssel på tunet samt bortkjøring av dette.

Lekeplassinspektøren: Kontrollerer lekeplassen vår årlig.

Gultvedt håndterer beplantning og burksevekster også sesongen 25/26

Vi har engasjert KK Eiendomsservice til å utføre vedlikehold av gressplenene våre for sesongen -25. Hvis noe ser uklart ut etter klipping, kan dette være at det er eng.

Utover dette foreligger det avtaler som har lengre varighet som strøm, ladeanlegg, o.l. samt avtaler for kontrollere tekniske installasjoner og overholde krav til HMS.

### Leverandører og tjenester:



**Otto:** Styret vedtok å ikke videreføre denne avtalen. Dette er dessverre en større kostnad enn vi ønsker å påta oss.

**Østlanske Parkering:** regulerer parkering hos oss med Voids som samarbeidspartner for betaling.

Vi har merket opp gjesteparkering på nytt, da fysisk tilgjengelig plass ga rom for to ekstra plasser.

#### Uforutsette hendelser:

**Mye vått vær og vind fører til slike tiltak:**

- Utredninger av lekkasjer i fundament som har ført vann inn i garasjekjeller og lekkpunkter på noen steder. Konklusjon: vi vet ikke hvor vannet kommer fra. Flere simuleringer av årsak har ikke ført til klare svar på dette.

- Fukt i boder som har ført til mugg: Henviser til innlegg på Vibbo om riktig oppbevaring i sportsboder

- Skogen bak Brekketunet er våren -25 blitt tynnet ut etter mye purring på kommunen for å fjerne trær som kan gjøre skade på boenheter. arbeid rundt dette igangsatt vårparten -24

Lekkasjer i boenheter. Dette meldes styrets leder, deretter forsikringsselskap.

- Styret har fått bryne seg på garasjeport. Denne har levd litt sitt eget liv.

- Trekvister og greiner søker ly for uvær på balkongene. Styret jobber for å ivareta Brekketunet på best mulig måte, gjennom å engasjere kommunen på trefelling. Skogen har blitt betraktelig tynnet ut, noe arbeid gjenstår.

- Mye som forsvinner fra terrassen når det blåser? Dette førte til at styret igangsatt arbeidet om å finne le-vegger som kan brukes for å ivareta et helhetlig og stilrent uttrykk på Brekketunets fasader. Dette gjelder levegger som fastmonteres i bygning. ikke frittstående som ikke trenger montering. Refererer til vedtektene om å montere ting i fasaden.

- Styret lærer masse om ventilasjon etter at flere beboere gjennom sommeren har meldt om store og små omfang av fukt og råte i egne sportsboder. (foreløpig ikke konkludert med noe annet enn at man må selv som beboer, sørge for forsvarlig oppbevaring av gjenstander i sportsbod)

#### Beboeraktiviteter:

- Julegrantenning: Godt oppmøte og god stemning. Takk til alle som kom og snakket og koste seg gløgg, og takk til Noe ganske annet for artig opptreden.

- Styret inviterer til flere komitéer for dugnadsarbeid, blomster og grønt, samt arrangementer som kan bidra til bedre bekjenskaper og relasjoner på Brekketunet.

- Eggejakt i påsken, håper dette falt i smak hos de som deltok.

- Dugnad 3. juni.

#### Fremtidig planer:

Målet til styret for nå er å sikre at vi har en kapital på sikt til å ivareta kvalitet på bygninger og større vedlikeholdsarbeider når dette inntreffer. Forhåpentligvis er dette lenge til.

Vi ønsker også å ha et godt fokus på sosiale tilstelninger og aktiviteter for våre naboer og skape en trygg og fin atmosfære i borettslaget.



Julegrantenning videreføres og mer kommer.

Har du noe på hjertet, kan du sende styret en melding i Vibbo, eller du kan sende en mail til [Brekketunet@styreverrommet.no](mailto:Brekketunet@styreverrommet.no). Vi prøver å svare så raskt som mulig, men det kan til tider ta litt tid også. Akutte saker prøver vi å ta tak i fortløpende.

Ønsker også å rette en takk til alle dere som har meldt deres interesse til å utgjøre en forskjell gjennom komitéene.

Med vennlig hilsen styret ved Brekketunet Borettslag



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgperiode
Leder	Melinda Werner	2024-2026
Styremedlem	Håkon Vangsøy Eikeland	2024-2025
Styremedlem	Ola Gimse Estenstad	2024-2026
Styremedlem	Niels Christian Pedersen	2024-2026
Styremedlem	Helga Steen-Johnsen	2024-2025
Styremedlem	Freddy Trulsen	2024-2026
Varamedlem	Mihaela Mettevoll	2024-2025

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [brekktunet@styrerommet.no](mailto:brekktunet@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Brekktunet Borettslag

Borettslaget består av 146 andelsleiligheter.

Brekktunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929444035, og ligger i ÅS kommune

#### Gårds- og bruksnummer

54	438
54	439
54	440
54	441
54	442
54	443
54	444

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.

Brekktunet Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.





## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

## 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 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Lån

Brekketunet Borettslag har lån hos Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

### 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 2025.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnader og garasje for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Brekkesundet Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brekkesundet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkket: 7V91B-JHVXP-PAV5H-86687-LX8GC-TR2P4



## BREKKETUNET BORETTSLAG ORG.NR. 929 444 035, KUNDENR. 761

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 207 620</b>	<b>731 153</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		70 696 659	36 996 467
Tilført bygg	11	-115 303 847	-510 066 733
Tillegg for nye langsiktige lån	14	84 900 000	375 570 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-68 703 200	-36 520 000
Tilført borettsinnskudd	15	30 403 847	134 496 733
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 993 459</b>	<b>476 467</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 201 079</b>	<b>1 207 620</b>

### SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		4 181 324	4 796 841
Kortsiktig gjeld		-980 245	-3 589 221
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 201 079</b>	<b>1 207 620</b>



**BREKKETUNET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 929 444 035, KUNDENR. 761****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		22 524 550	3 372 436	23 533 000	22 474 980
Innkrevde felleskostnader	2	5 879 268	900 393	6 112 000	6 142 020
Innbetalinger		0	6 100	0	0
Ladeinntekter EL-bil		36 350	0	0	50 000
Andre inntekter	3	350	4 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>28 440 518</b>	<b>4 282 929</b>	<b>29 645 000</b>	<b>28 667 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	-24 000	-31 000
Styrehonorar		0	0	-170 000	-220 000
Revisjonshonorar	4	-10 749	-6 100	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-196 975	-25 103	-181 250	-206 000
Konsulenthonorar		0	0	-40 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-29 200	-29 000
Drift og vedlikehold	5	-958 270	-15 330	-1 529 600	-1 275 000
Forsikringer		-299 707	-102 630	-365 000	-430 000
Kommunale avgifter	6	-1 340 426	-54 152	-2 127 000	-1 957 500
Energi/fyring	7	-615 066	-110 971	-636 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 979	-14 528	-43 800	-110 000
Andre driftskostnader	8	-494 000	-118 066	-812 000	-500 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 030 173</b>	<b>-446 879</b>	<b>-5 969 850</b>	<b>-5 430 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>24 410 345</b>	<b>3 836 050</b>	<b>23 675 150</b>	<b>23 236 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		68 703 200	36 520 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>93 113 545</b>	<b>40 356 050</b>	<b>23 675 150</b>	<b>23 236 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	157 664	12 853	0	0
Finanskostnader	10	-22 574 550	-3 372 436	-23 533 000	-22 475 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-22 416 886</b>	<b>-3 359 583</b>	<b>-23 533 000</b>	<b>-22 475 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>70 696 659</b>	<b>36 996 467</b>	<b>142 150</b>	<b>761 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		70 696 659	36 996 467		





## BREKKETUNET BORETTSLAG ORG.NR. 929 444 035, KUNDENR. 761

	BALANSE		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	625 370 580	510 066 733
Tomt		142 079 420	142 079 420
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>767 450 000</b>	<b>652 146 153</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		62 650	20 029
Andre kortsiktige fordringer	12	93 399	0
Driftskonto OBOS-banken		2 379 729	1 269 360
Sparekonto OBOS-banken		1 645 546	3 507 452
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 181 324</b>	<b>4 796 841</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>771 631 324</b>	<b>656 942 994</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 146 * 5 000		730 000	730 000
Annen egenkapital	13	107 694 279	36 997 620
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>108 424 279</b>	<b>37 727 620</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	355 246 800	339 050 000
Borettsinnskudd	15	306 980 000	276 576 153
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>662 226 800</b>	<b>615 626 153</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		366 042	177 463
Påløpte renter		116 475	3 372 436
Påløpte kostnader		494 728	39 322
Annen kortsiktig gjeld	16	3 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>980 245</b>	<b>3 589 221</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>771 631 324</b>	<b>656 942 994</b>
Pantstillelse	17	767 450 000	2 114 400 000
Garantiansvar		0	0





Ås, 23.04.2025  
Styret i Brekketunet Borettslag

Melinda Werner/s/                      Håkon Vangsøy Eikeland/s/                      Ola Gimse Estenstad/s/  
Niels Christian Pedersen/s/                      Helga Steen-johnsen/s/                      Freddy Trulsen/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INTEKTER

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.

### ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor





andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	5 637 662
Garasjeleie	241 606
Kapitalkostnader på IN-lån	22 375 801
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	148 749
Overført til kapitalkostnader	-22 524 550
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 879 268</b>

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

Nettinnbetalinger	350
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>350</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 749.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 903
Drift/vedlikehold elektro	-29 300
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 000
	-109 169
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 241
Drift/vedlikehold brannsikring	-611 063
Drift/vedlikehold ventilasjon	-91 886
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-708
Kostnader dugnader	
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-958 270</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-357 004
Vann- og avløpsavgift	-484 513
Renovasjonsavgift	-447 043
Kommunale avgifter	-51 867
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 340 426</b>



**NOTE: 7****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-266 405
Andre fyringskostnader	-348 662
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-615 066</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-8 236
Vaktmestertjenester	-111 680
Renhold ved firmaer	-191 231
Snørydding	-137 199
Andre fremmede tjenester	-28 562
Andre kostnader tillitsvalgte	-595
Andre kontorkostnader	-1 829
Bank- og kortgebyr	-2 919
Velferdskostnader	-11 750
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-494 000</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 570
Renter av sparekonto i OBOS-banken	138 094
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>157 664</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-15 697 064
Renter til utbygger	-6 877 486
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-22 574 550</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2024	115 303 847
Kostpris/bokført verdi 2023	510 066 733
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>625 370 580</b>

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.54/bnr.438 M. flere

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

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	85 305
Elaway AS	8 094
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>93 399</b>



**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 471 079
Egenkapital fra IN tidligere	36 520 000
Egenkapital fra IN 2024	68 703 200
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>107 694 279</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Handelsbanken	
Renter 31.12: 6,0%, løpetid 40 år	
	-460 470
Opprinnelig, 2024	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	36 520 000
Nedbetalt i år, IN	68 703 200
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-355 246 800</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2029. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.





## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/05-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2029	
3033		50
2006		150
3007		450
4019		550
4027		700
4005		750
1013		1 000
3013		1 050
1004, 1012		1 150
2004, 2012		1 200
1036, 3004, 3012		1 250
1003, 1011		1 300
2003, 2011, 3008, 4004, 4012		1 350
1005, 1022, 1028, 3003, 3011		1 400
2005, 2010, 2013, 2028		1 450
2022, 3005, 3028, 4003, 4011		1 500
3022, 5005		1 550
1008, 1016, 4013, 4023		1 600
1029, 3036		1 650
3031		1 700
1019, 3019, 4029		1 750
2019		1 800
3029		1 850
3035, 4030		1 900
2031		1 950
1002, 1010, 2008, 2016		2 050
1007, 1015, 1025, 2002, 3016		2 100





1014, 1024, 1032, 2007, 2015, 3002	2 150
3010	2 150
2014, 3009, 3015, 4008, 4016	2 200
2024, 3014, 4002, 4010	2 250
1009, 1031, 3024, 4006, 4007, 4015	2 300
4025, 5001	2 300
4014	2 350
2001, 2009, 4009	2 400
1034, 2034, 3001	2 450
1017, 1020, 1021, 2017	2 500
1018, 1033, 2025, 3017, 4001, 4017	2 550
2018	2 600
2020, 2021, 2032, 2033, 3025, 4028	2 650
3018	2 700
1023, 1027	2 750
2023, 2027, 5004	2 850
3027	2 900
2030	2 950
3026	3 150
1026, 4022	3 350
4024	3 450
2026	3 650

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-30 403 847
Opprinnelig 2022/2023	-276 576 153
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-306 980 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Factoring AS	-3 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 000</b>



**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	306 980 000
Pantelån	355 246 800
Beregnete IN-forpliktelser	105 223 200
<b>TOTALT</b>	<b>767 450 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	625 370 580
Tomt	142 079 420
<b>TOTALT</b>	<b>767 450 000</b>



Vedlegg 2 til sak 10. Sikkerhets/trafikk speil i garasjen høyre port

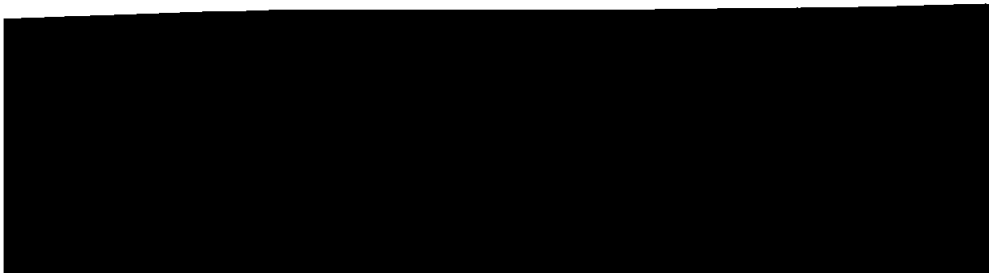
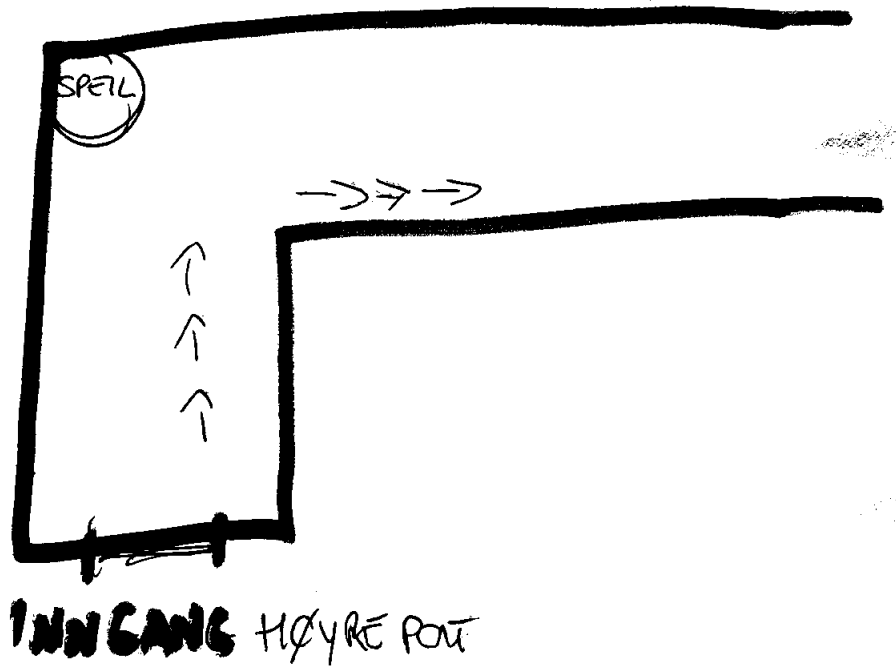
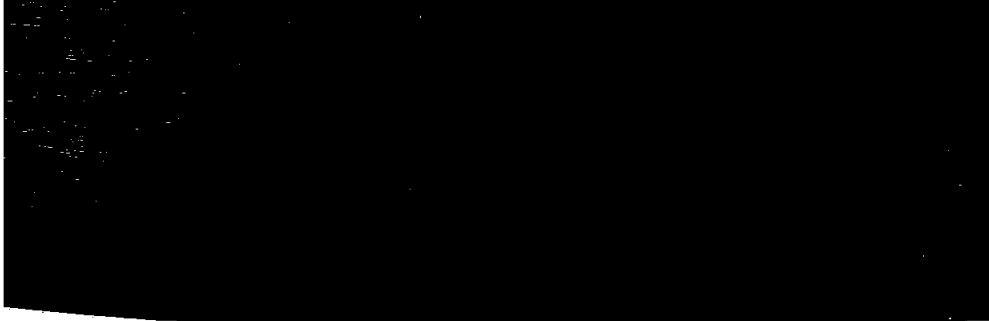


Konveks trafikkspeil PC plast  
oransj 45 cm utendørs (141680 ...

Visita >



Vedlegg 3 til sak 10. Sikkerhets/trafikk speil i garasjen høyre port



Vedlegg 4 til sak 11. «Forbudt å lufte hunder i fellesarealer og i lekeplassområdet.»





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 761 Selskapsnavn: BREKKETUNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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