



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 512 863
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKSJESELSKAPET BRINKEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 670 236	2 502 933
Sum inntekter		2 670 236	2 502 933
Kostnader			
Lønnskostnad		181 894	209 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 375	5 375
Annen driftskostnad		2 251 368	3 022 516
Sum kostnader		2 438 637	3 237 091
Driftsresultat		231 599	-734 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 819	23 988
Sum finansinntekter		16 819	23 988
Annen finanskostnad		255 311	301 896
Sum finanskostnader		255 311	301 896
Netto finans		-238 492	-277 908
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 893	-1 012 067
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 893	-1 012 067
Årsresultat		-6 893	-1 012 067
Totalresultat		-6 893	-1 012 067
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 893	-1 012 067
Sum overføringer og disponeringer		-6 893	-1 012 067



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		276 202	276 202
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 407	14 782
Sum varige driftsmidler		285 609	290 984
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		285 609	290 984
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		70 358	145 919
Sum fordringer		70 358	145 919
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 107 639	1 368 568
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 107 639	1 368 568
Sum omløpsmidler		1 177 997	1 514 487
SUM EIENDELER		1 463 606	1 805 471

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		104 800	104 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 800	104 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 077 112	7 070 219
Sum opptjent egenkapital		-7 077 112	-7 070 219
Sum egenkapital		-6 972 312	-6 965 419
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 134 204	8 313 547
Øvrig langsiktig gjeld		126 900	126 900
Sum annen langsiktig gjeld		8 261 104	8 440 447
Sum langsiktig gjeld		8 261 104	8 440 447
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 111	1 799
Leverandørgjeld		135 929	304 490
Skyldige offentlige avgifter		7 516	3 182
Annen kortsiktig gjeld		30 258	20 972
Sum kortsiktig gjeld		174 814	330 443
Sum gjeld		8 435 918	8 770 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 463 606	1 805 471



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i A/S Brinken vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes fredag 5. mars kl 1400
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er lørdag 13. mars kl 1200

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i A/S Brinken blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.3.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 13.3.21

Selskapsnummer: 1273 Selskapsnavn A/S Brinken

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitne:

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

Jørgen Aarstad velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 160 000.

Dette inkluderer 100 000 for ekstern styreleder og 60 000 fordelt på resterende styre.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:**Pileflet hegn mot Kjølberggata 23.**

Ett pileflet hegn til oppsetning mot naboens uteområde i Kjølberggata 23, hvor de skal ha selskaper, forskjellige tilstelninger og noe uteservering. Hegnet skal settes fast mot det gjerde vi har der allerede. Oppsetning kan vi selv stå for. Dette vil gi skjerming og hygge når vi koser oss i hagen, gi mindre innsyn og også gi beskyttelse mot vinden, der går gjennom hagen av og til. Der trengs knap 20 meter hegn helst med 2 meters høyde og materiale for oppsetning. Estimert pris 15-20.000 kr.

Til avstemning:

Generalforsamlingen ønsker kjøp av knap 20 meter pileflet hegn og materiale for oppsetning samt frakt til Brinken 16 til max 20.000 kr.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Belegningssten i hagen, ialt 36 m2.

Legning av belegningssten på plassen, hvor det store bord står(9 m2), og i forlengelse mot heggen mot Kjølberggata 23(15 m2 ialt, 5x3m) og ned mot vår nye sommerfuglebusk(12 m2 ialt, 3x4m), så der kan stå noen av våre gamle hagemøbler og evt. nye gode hagemøbler med puter i hver ende samt plasseres en passende bålpanne der også.

Det gir bedre fast grunn under hagemøblene og enklere for vaktmester når plenen skal slås. Fint å unngå skader på gressplenen når møbler drass frem og tilbake ved klipping av gresset. Det blir også enklere for oss selv å feie og vedlikeholde etter bruk. Det blir finere i hagen samlet sett for alle.

Har desværre ikke en samlet pris, men arbeidet bør utføres av fagfolk.

Estimert pris for nye belegningssten er 36 m2 x 600 kr. = 21.600 kr.

Estimert pris for total fagarbeid inkl. grunnarbeid, tilkørsel av grunnmaterialer og sand samt legning av 36 m2 belegningssten 35.000 kr.

Til avstemning:

Generalforsamlingen ønsker oppgradering i hagen med belegningssten og ber Styret om indhentning av minst to total priser for total grunnarbeid, tilkørsel av samtlige grunnmaterialer inkl. sand og for 36 m2 belegningssten samt legning av disse og for selve fagarbeidet.

Den totale pris kan max være 57.000 kr.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Sak fra Aleksander Kjærås

Jeg vil gjerne at styret får en oversikt over bodene.

Hvilke boder som hører til hvilken leilighet.

Er det slik at alle leilighetene skal ha to boder hver?



Vi har bare en bod. Som vi vet om.

Innstilling fra Styret/forslag til vedtak:

Styret kjøper inn klistrelapper til alle beboere som de må feste på boddørene med leilighetsnummer.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag om å bytte ut alle gamle regulatorer til radiatorene.

Vi har fremdeles en del regulatorer som kun er en spak, disse er vanskelig å regulere. Vi bytter 2-3 av disse i året. Forslag fra styret er å bytte ut de som er igjen. Pris som vi har betalt pr. regulator i dag er på ca. 4000 kroner.

Innstilling fra Styret

Styret foreslår at vi gjennomfører dette så fort som været tillater dette.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sykkelskur/søppel bod fra Styret.

Styret ønsker å få fullmakt til å gå i gang med oppgradering av sykkelskuret, med en ramme på 100 000 kroner. Denne oppgraderingen skal sees i sammenheng med andre planer for oppgradering av bakgården.

Innstilling fra styret.

Styret ønsker godkjenning for dette.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Øyvind Stabel	
Styremedlem	Katherine Joakimsen	
Styremedlem	Johan Gaarder Tøraasen	
Varamedlem	Jørgen Aarstad	
Valgkomite	Jørgen Aarstad	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

E-post: brinken@styrommet.no



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i A/S Brinken
avholdes fredag 5. mars 2021 kl. 1400 på Vibbo.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak 1 fra Iris Otte Thomsen, Pileflet hegn
- B) Sak 2 fra Iris Otte Thomsen, belegningsstein i hagen
- C) Sak 3 fra Aleksander Kjærås, gjennomgang boder
- D) Sak 4 fra styret bytte av regulator til radiator
- E) Sak 5 oppgradering av sykkelskur

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 15.02.2021
Styret i A/S Brinken

Øyvind Stabel Mari Von Osten Braathen Ane Hesla Katherine Joakimsen Pål Tålos

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Stabel	Hellinga 16
Styremedlem	Mari Von Osten Braathen	Brinken 16 C
Styremedlem	Ane Hesla	Brinken 16 C
Styremedlem	Katherine Joakimsen	Brinken 16 B
Styremedlem	Pål Tålos	Brinken 16 C
Varamedlem	Eirik Myrvold Hansen	Brinken 16 B
Varamedlem	Ingeborg Sæther	Brinken 16 B

Valgkomiteen

Jørgen Aarstad	Brinken 16 C
Nils Brenna	Brinken 16 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om A/S Brinken

Aksjeselskapet består av 65 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Brinken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913512863, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Brinken 16 A-D

Gårds- og bruksnummer :
231 36

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

A/S Brinken 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. Aksjeselskapets revisor er EY.



Styrets arbeid

- Innført ny avtale med Telia
- Byttet låser
- Flyttet port, pusset opp portrom
- Inngått bruksrettavtale på portrom med Brinken 2 vi får 20 000 kroner i året for dette.
- Inngått leieavtale med ICE om plass på tak til antenne her får vi inn 35 000 kroner pr. år.
- Installert tilbakeslagsventiler i alle leiligheter.
- Jobbet med nødvendig vedlikehold av fyrrømmet, blant annet byttet en pumpe.
- Beskåret Lindetrær, fjernet skadde trær.

HAGEKOMITÉEN

Den nystartede hage komitéen, under ledelse av Iris Thomsen, var svært aktiv i hele 2020. Det ble satt opp 3 plante kasser med urter og jordbær og 4 plante kasser med blomster og planter. Det er anlagt et bed med sten kant ved bøkehekken. Det er plantet solsikker og roser forskjellige steder i hagen. Det er lagt forskjellige typer vårløk (påskelilje, krokus) rundt omkring i bedene.

Iris vil gjerne ha kontakt med flere hageinteresserte naboer! Telefon: 48 46 75 50.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 670 236.

Dette er kr 169 236 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak felleskostnadene ble økt 5% fra 1. juni og igjen fra 1. november.

I tillegg har styret inngått avtale om leie av portrom til naboeiendommen, samt viderefakturert en skade. Dette fremkommer under andre inntekter i resultatregnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 438 637.

Dette er kr 485 737 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har gått mer til drift og vedlikehold enn budsjettert som følge av at man har installert nye tilbakeslagsventiler.

Resultat



Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 893 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 003 183.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med normalt vedlikehold i 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 105 000 i forsikringspremie. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Brinken.

Lån

A/S Brinken har lån i OBOS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statautoriterte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisterid: NO 976 388 357 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aksjeselskapet Brinken

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aksjeselskapet Brinken som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Efter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningene om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned 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 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 revisjonskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste uttalelser, unnlitte 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 selskapets interne kontroll;
- vurderer 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 selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige evalueringer i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISA(E) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisjonskontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og overraktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringspraksis i Norge.

Bodo, 18. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor



AKSJESELSKAPET BRINKEN
ORG.NR. 913 512 863, KUNDENR. 1273

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 596 997	2 502 184	2 501 000	2 758 000
Andre inntekter	3	73 239	749	0	55 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 670 236	2 502 933	2 501 000	2 813 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 894	-25 867	-10 900	-22 800
Styrehonorar	5	-160 000	-183 333	-77 000	-160 000
Avskrivninger	15	-5 375	-5 375	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 000	-5 750	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 960	-98 400	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-49 522	-7 443	-10 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-740 316	-1 364 306	-210 000	-320 000
Forsikringer		-100 742	-84 404	-89 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-396 342	-367 383	-394 500	-399 500
Energi/fyring	10	-386 807	-643 497	-630 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 480	-162 037	-164 000	-235 000
Andre driftskostnader	11	-259 198	-289 297	-260 000	-291 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 438 637	-3 237 091	-1 952 900	-2 236 300
DRIFTSRESULTAT		231 599	-734 158	548 100	576 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 819	23 988	10 000	0
Finanskostnader	13	-255 311	-301 896	-310 000	-202 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-238 492	-277 908	-300 000	-202 000
ÅRSRESULTAT		-6 893	-1 012 067	248 100	374 700
Overføringer:					
Udekket tap		-6 893	-1 012 067		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	276 202	276 202
Andre varige driftsmidler	15	9 407	14 782
SUM ANLEGGSMIDLER		285 609	290 984
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 743	3 927
Forskuddsførte kostnader		59 296	141 992
Andre kortsiktige fordringer	16	320	0
Driftskonto OBOS-banken		86 378	356 510
Sparekonto OBOS-banken		1 016 095	1 011 226
Innestående i andre banker		5 166	832
SUM OMLØPSMIDLER		1 177 997	1 514 487
SUM EIENDELER		1 463 606	1 805 471
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	104 800	104 800
Annen innskutt egenkapital		2 304 765	2 304 765
Udekket tap	18	-9 381 877	-9 374 984
SUM EGENKAPITAL		-6 972 312	-6 965 419
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	8 134 204	8 313 547
Annen langsiktig gjeld	20	126 900	126 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 261 104	8 440 447
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 258	20 972
Leverandørgjeld		135 929	304 490
Skyldige offentlige avgifter	21	7 516	3 182
Påløpte renter		1 111	1 799
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 814	330 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 463 606	1 805 471



	15		A/S Brinken
Pantstillelse	22	11 626 900	11 626 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2021
Styret i Aksjeselskapet Brinken

Øyvind Stabel/s/ Mari Von Osten Braathen/s/ Ane Hesla/s/

Katherine Joakimsen/s/ Pål TÅlos/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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	2 596 277
Eiendomsskatt	720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 596 997

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av portrom 2019-2020	24 000
Salg av nøkler	1 393
Viderefakturert for ødelagte skifterplater	45 500
Vipps	2 346
SUM ANDRE INNTEKTER	73 239

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 894
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 894

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 2019/2020, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 031
OBOS Prosjekt AS	-35 978
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 514
SUM KONSULENTHONORAR	-49 522

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

Drift/vedlikehold bygninger	-640 493
Drift/vedlikehold VVS	-9 810
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 877
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-50 933
Drift/vedlikehold brannsikring	-900
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 304
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-740 316

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-722
Vann- og avløpsavgift	-231 177
Feieavgift	-1 485
Renovasjonsavgift	-162 957
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-396 342

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-25 868
Fjernvarme	-360 939
SUM ENERGI / FYRING	-386 807

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 599
Verktøy og redskaper	-2 815
Driftsmateriell	-7 396
Vaktmestertjenester	-123 473
Renhold ved firmaer	-89 111
Snørydding	-13 932
Andre fremmede tjenester	-230
Kontor- og datarekvisita	-1 056
Trykksaker	-920
Porto	-1 935
Bank- og kortgebyr	-3 419
Velferdskostnader	-313
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-259 198

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 410
SUM FINANSINTEKTER	16 819

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-255 311
SUM FINANSKOSTNADER	-255 311

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1939	2 199 316
Avskrevet tidligere år	-1 962 714
Tillegg på bygninger	39 600
SUM BYGNINGER	276 202

Tomten ble kjøpt i 1939.

Gnr.231/bnr.36

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskerianlegg		
Kostpris	37 670	
Avskrevet tidligere	-37 669	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	26 875	
Avskrevet tidligere	-12 094	
Avskrevet i år	-5 375	
		9 406
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		9 407

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 375
--------------------------------	---------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbelt refundert utlegg	320
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	320

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 104 800,- fordelt på 262 aksjer à kr 400,-.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,50%. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2008	-8 899 168
Nedbetalt tidligere	585 621
Nedbetalt i år	179 343
	-8 134 204
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 134 204

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Pantobligasjon -126 900

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -126 900

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -5 166

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 350

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -7 516



NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 134 204
TOTALT	8 134 204

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	276 202
TOTALT	276 202



INNKOMNE SAKER

Fra Iris Otte Thomsen

Jeg ønsker følgende to forslag behandlet på Generalforsamlingen i år. Bare ta kontakt, hvis der skal utdypes eller endres noe.

1. Pileflet hegn mot Kjøberggata 23.

Ett pileflet hegn til oppsetning mot naboens uteområde i Kjøberggata 23, hvor de skal ha selskaper, forskjellige tilstelninger og noe uteservering. Hegnet skal settes fast mot det gjerde vi har der allerede. Oppsetning kan vi selv stå for. Dette vil gi skjerming og hygge når vi koser oss i hagen, gi mindre innsyn og også gi beskyttelse mot vinden, der går gjennom hagen av og til. Der trengs knap 20 meter hegn helst med 2 meters høyde og materiale for oppsetning. Estimert pris 15-20.000 kr.

Til avstemning:

Generalforsamlingen ønsker kjøp av knap 20 meter pileflet hegn og materiale for oppsetning samt frakt til Brinken 16 til max 20.000 kr.

2. Belegningssten i hagen, ialt 36 m2.

Legning av belegningssten på plassen, hvor det store bord står(9 m2), og i forlengelse mot heggen mot Kjøberggata 23(15 m2 ialt, 5x3m) og ned mot vår nye sommerfuglebusk(12 m2 ialt, 3x4m), så der kan stå noen av våre gamle hagemøbler og evt. nye gode hagemøbler med puter i hver ende samt plasseres en passende bålpanne der også.

Det gir bedre fast grunn under hagemøblene og enklere for vaktmester når plenen skal slås. Fint å unngå skader på gressplenen når møbler drass frem og tilbake ved klipning av gresset. Det blir også enklere for oss selv å feie og vedlikeholde etter bruk. Det blir finere i hagen samlet sett for alle.

Har desværre ikke en samlet pris, men arbeidet bør utføres av fagfolk.

Estimert pris for nye belegningssten er 36 m2 x 600 kr. = 21.600 kr.

Estimert pris for total fagarbeid inkl. grunnarbeid, tilkørsel av grunnmaterialer og sand samt lægning av 36 m2 belægningssten 35.000 kr.

Til avstemning:

Generalforsamlingen ønsker oppgradering i hagen med belegningssten og ber Styret om indhentning av minst to total priser for total grunnarbeid, tilkørsel av samtlige grunnmaterialer inkl. sand og for 36 m2 belegningssten samt legning av disse og for selve fagarbeidet.

Den totale pris kan max være 57.000 kr.

Vennlig hilsen
Iris Otte Thomsen
Brinken 16C
Mobil: 48467550

Innstilling fra Styret

Styret foreslår at vi avventer sak 1, vi har hekk der i dag, vi vet heller ikke hvor stort problem dette er siden alt har vært nedstengt så langt. Når det gjelder sak2 så forslår vi at dette vedtas, så fremt også Årsmøte sak 3 angående sykkelkur vedtas. Styret ser at dette passer å gjøre samtidig. Vi ønsker at det settes en makspris på belegningsstein på 60000 kroner.



Sak fra Aleksander Kjærås

Jeg vil gjerne at styret får en oversikt over bodene.

Hvilke boder som hører til hvilken leilighet.

Er det slik at alle leilighetene skal ha to boder hver?

Vi har bare en bod. Som vi vet om.

Aleksander Kjærås.

Innstilling fra Styret

Styret kjøper inn klistrelapper til alle beboere som de må feste på boddørene med leilighetsnummer.

Sak fra Styret

Forslag om å bytte ut alle gamle regulatorer til radiatorene. Vi har fremdeles en del regulatorer som kun er en spak, disse er vanskelig å regulere. Vi bytter 2-3 av disse i året. Forslag fra styret er å bytte ut de som er igjen. Pris som vi har betalt pr. regulator i dag er på ca. 4000 kroner.

Innstilling fra Styret

Styret foreslår at vi gjennomfører dette så fort som været tillater dette.

Sak fra styret

Sykkelskur/søppel bod fra Styret.

Styret ønsker å få fullmakt til å gå i gang med oppgradering av sykkelskuret, med en ramme på 100 000 kroner. Denne oppgraderingen skal sees i sammenheng med andre planer for oppgradering av bakgården.

Innstilling fra styret.

Styret ønsker godkjenning for dette.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Øyvind Stabel Hellinga 16

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Katherine Joakimsen Brinken 16B
Johan Gaarder Tøraasen Brinken 16D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ane Hesla Brinken 16C
Pål Tålos Brinken 16C

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Jørgen Aarstad Brinken 16C

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jørgen Aarstad Brinken 16C

I valgkomiteen for A/S Brinken

Jørgen Aarstad
Nils Brenna



Annem informasjon om aksjeselskapet

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

A/S Brinken har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice som kan kontaktes på telefon 40 67 50 97.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med 4Service Eir renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler og postkasseskilt bestilles hos styret.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79940538. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. A/S Brinken 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 aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2014 Skiftet vinduer og dører
2008 - 2009 Rør, kjøkken og bad

Rørene i gården med påfølgende rehabilitering av bad og kjøkken i den enkelte leilighet ble utført høst 2008/ vår 2009.