



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 065 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		746 280	722 352
Sum inntekter		746 280	722 352
Kostnader			
Lønnskostnad		25 716	25 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 717	8 717
Annen driftskostnad		421 305	557 461
Sum kostnader		455 738	591 894
Driftsresultat		290 542	130 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 100	804
Sum finansinntekter		3 100	804
Annen finanskostnad		29 951	21 282
Sum finanskostnader		29 951	21 282
Netto finans		-26 851	-20 478
Ordinært resultat før skattekostnad		263 691	109 980
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 691	109 980
Årsresultat		263 691	109 980
Totalresultat		263 691	109 980
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 691	109 980
Sum overføringer og disponeringer		263 691	109 980



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 510 113	2 510 113
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 451	75 168
Sum varige driftsmidler		2 576 564	2 585 280
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 576 564	2 585 280
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		74 796	174 605
Sum fordringer		74 831	174 605
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		633 965	489 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 965	489 518
Sum omløpsmidler		708 795	664 123
SUM EIENDELER		3 285 359	3 249 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 788 836	1 525 145
Sum opptjent egenkapital		1 788 836	1 525 145
Sum egenkapital		1 798 836	1 535 145
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		944 721	1 054 875
Øvrig langsiktig gjeld		509 000	509 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 453 721	1 563 875
Sum langsiktig gjeld		1 453 721	1 563 875
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 398	21 488
Leverandørgjeld		15 404	119 823
Annen kortsiktig gjeld			9 072
Sum kortsiktig gjeld		32 802	150 383
Sum gjeld		1 486 523	1 714 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 285 359	3 249 403



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502831

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 065 012
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 964 065 012
BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		746 280	722 352
Sum inntekter		746 280	722 352
Kostnader			
Lønnskostnad		25 716	25 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 717	8 717
Annen driftskostnad		421 305	557 461
Sum kostnader		455 738	591 894
Driftsresultat		290 542	130 458
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 100	804
Sum finansinntekter		3 100	804
Annen finanskostnad		29 951	21 282
Sum finanskostnader		29 951	21 282
Netto finans		-26 851	-20 478
Ordinært resultat før skattekostnad		263 691	109 980
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 691	109 980
Årsresultat		263 691	109 980
Totalresultat		263 691	109 980
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 691	109 980
Sum overføringer og disponeringer		263 691	109 980



Organisasjonsnr: 964 065 012
BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 510 113	2 510 113
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 451	75 168
Sum varige driftsmidler		2 576 564	2 585 280
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 576 564	2 585 280
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		74 796	174 605
Sum fordringer		74 831	174 605
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		633 965	489 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		633 965	489 518
Sum omløpsmidler		708 795	664 123
SUM EIENDELER		3 285 359	3 249 403
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 000	10 000



Sum innskutt egenkapital	10 000	10 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 788 836	1 525 145
Sum opptjent egenkapital	1 788 836	1 525 145
Sum egenkapital	1 798 836	1 535 145
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	944 721	1 054 875
Øvrig langsiktig gjeld	509 000	509 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 453 721	1 563 875
Sum langsiktig gjeld	1 453 721	1 563 875
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 398	21 488
Leverandørgjeld	15 404	119 823
Annen kortsiktig gjeld		9 072
Sum kortsiktig gjeld	32 802	150 383
Sum gjeld	1 486 523	1 714 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 285 359	3 249 403



Organisasjonsnr: 964 065 012
BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Brochmannsgata 4 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2023

Selskapsnummer: 5199





Velkommen til årsmøte i Brochmannsgata 4 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5199>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Utbedre bakgårdshagen
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Brochmannsgata 4 Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nina Linnes og Synne Gundersrud velges som protokollvitner

Sak 3

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. 5199 Årsrapport med årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20.000

Sak 5

Utbedre bakgårdshagen

Forslag fremmet av:

Ola Nesse Sales

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Anbefaler at vi ser på muligheten å legge grus istedenfor gress i bakgårdshagen vår. Dette kan muliggjøre at vi har mulighet til å etablere en parkett og kjøpe inn stoler.

Dette kombinert med varmelamper og andre koselige tiltak gjør at vi får ett oppholdssted som kan benyttes året rundt.

Styrets innstilling

Styre mener at normalt vedlikehold og utskifting av velux vinduer på loftet må prioriteres før man tenker på utbedring av fellesarealet ute. Borettslaget har fått beskjed om at alle velux vinduene på loft må skiftes ut på sikt. Borettslaget har to sittegrupper som kan benyttes på plattingen i dag.

Forslag til vedtak

Fjerne gressplen og legge grusunderlag.

Etablere en platting med ett eventuelt tak og varmelamper.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Synne Høie Gundersrud

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Haavi Finstad



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Susan Linnes	Brochmanns Gate 4 A
Styremedlem	Synne Høie Gundersrud	Brochmanns Gate 4
Styremedlem	Aleksander Johansen	Brochmanns Gate 4
Varamedlem	Dag Haavi Finstad	Brochmanns Gate 4 A

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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 Brochmannsgata 4 Borettslag

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Brochmannsgata 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 964065012, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222 59

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.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt 6 styremøter og en generalforsamling.

Laget har ikke vaktmester, hver leilighet har sin uke med vaktmestertjeneste. Dette gjør at vi ikke har trengt ha dugnad, men vi må bli flinkere til å ta ukene. Alle skal ta litt og ikke noen alt.

Det er satt ned rottefeller i kjeller som Pelias Norsk skadedyrkontoll AS tar seg av, da vi har problem med rotter i kjeller.

PLAN FOR 2023.

Borettslaget har ikke planer om større vedlikehold en det normale vedlikeholdet som går gjennom året. Velux vinduene på loftet må skiftes på sikt, 3 av de er skiftet ut. Dette blir holdt øye med av Mester-Service As.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brochmannsgata 4 Borettslag.

Lån

Brochmannsgata 4 Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Brochmannsgate 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Brochmannsgate 4.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: ULZ6N-WCJL-F-552K6-PDDH-3G8IO-ALDCE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-24 14:40:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ULZ6N-WCJIF-552K6-PDDPH-3G8IO-AEDCE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4 ORG.NR. 964 065 012, KUNDENR. 5199

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		513 740	537 612	513 740	675 993
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		263 691	109 980	215 000	146 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	8 717	8 717	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-110 154	-142 569	-118 000	-85 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		162 254	-23 872	97 000	61 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		675 993	513 740	610 740	736 993
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		708 795	664 123		
Kortsiktig gjeld		-32 802	-150 383		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		675 993	513 740		



BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4 ORG.NR. 964 065 012, KUNDENR. 5199

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	740 844	717 156	741 000	762 000
Andre inntekter	3	5 436	5 196	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		746 280	722 352	741 000	762 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 716	-5 716	-3 000	-3 000
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger	15	-8 717	-8 717	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 784	-4 808	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-45 765	-44 475	-47 000	-48 500
Konsulenthonorar	7	-11 073	-9 951	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-20 724	-178 201	-103 000	-103 000
Forsikringer		-115 475	-109 468	-115 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-76 591	-73 772	-77 500	-87 500
Energi/fyring		-66 148	-63 770	-60 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 770	-61 899	-64 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-9 975	-11 118	-18 000	-19 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-455 738	-591 894	-526 000	-577 000
DRIFTSRESULTAT		290 542	130 458	215 000	185 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 100	804	0	0
Finanskostnader	12	-29 951	-21 282	0	-39 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 851	-20 478	0	-39 000
ÅRSRESULTAT		263 691	109 980	215 000	146 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		263 691	109 979		



BORETTSLAGET BROCHMANNSGATE 4 ORG.NR. 964 065 012, KUNDENR. 5199

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 847 187	1 847 187
Tomt		630 000	630 000
Leiligheter/lokaler	14	32 926	32 926
Andre varige driftsmidler	15	66 451	75 168
SUM ANLEGGSMIDLER		2 576 564	2 585 281
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		74 721	174 605
Andre kortsiktige fordringer	16	74	0
Driftskonto OBOS-banken		301 464	112 326
Driftskonto OBOS-banken II		14 926	12 256
Sparekonto OBOS-banken		317 575	364 937
SUM OMLØPSMIDLER		708 795	664 123
SUM EIENDELER		3 285 359	3 249 403
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 1000		10 000	10 000
Opptjent egenkapital		1 788 836	1 525 145
SUM EGENKAPITAL		1 798 836	1 535 145
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	944 721	1 054 875
Borettsinnskudd	18	509 000	509 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 453 721	1 563 875
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 404	119 823
Påløpte renter		601	423
Påløpte avdrag		16 797	21 065
Annen kortsiktig gjeld		0	9 072
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 802	150 383



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 285 359	3 249 403
Pantstillelse	19	2 979 000	3 838 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2023

Styret i Borettslaget Brochmannsgate 4

Nina Susan Linnæs/s/

Synne Høie Gundersrud/s/

Aleksander Johansen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	497 412
Leie	132 000
Lån/Renter	111 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	740 844

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

Viderefakturert bredbånd	5 436
SUM ANDRE INNTEKTER	5 436

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-2 538
Arbeidsgiveravgift	-3 178
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 716

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 784.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 073
SUM KONSULENTHONORAR	-11 073

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 844
Drift/vedlikehold elektro	-2 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 005
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 724

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-40 861
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-33 592
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-76 591

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 127
Driftsmateriell	-951
Andre fremmede tjenester	-156
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-654
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 975

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	462
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 638
SUM FINANSINNTEKTER	3 100

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-93
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 524
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 334
SUM FINANSKOSTNADER	-29 951

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1992	672 850
Avgang 1993	-214 168
Tilgang 1996	1 388 505
SUM BYGNINGER	1 847 187

Tomten ble kjøpt .

Gnr.222/bnr.59

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 8.

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

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	32 926
SUM LEILIGHETER	32 926

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 8.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfukter	
Tilgang 2019	76 838
Avskrevet tidligere	-21 131
Avskrevet i år	-7 684
	48 023
Gjerde	
Tilgang 2015	25 831
Avskrevet tidligere	-6 370
Avskrevet i år	-1 033
	18 428
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	66 451
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 717

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	74
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	74

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,08 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 1992	-859 000
Nedbetalt tidligere	837 498
Nedbetalt i år	21 502
	0
Husbanken 2	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 1996	-1 120 000
Nedbetalt tidligere	974 397
Nedbetalt i år	67 200
	-78 403
OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2019	-1 348 302
Nedbetalt tidligere	460 532
Nedbetalt i år	21 452
	-866 318
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-944 721

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-29 000
Opprinnelig 1992	-480 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-509 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	509 000
Pantelån	944 721
Påløpte avdrag	16 797
TOTALT	1 470 518

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

Bygninger	1 847 187
Tomt	630 000
TOTALT	2 477 187



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1079494. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

1997	Utskifting av sikringsskap og forsterking av stigeledninger.
1999	Oppussing av oppgang.
2001	Oppussing av fasaden i sør og nord, samt gavlvegg, lagt nytt tak, rensing av rør og oppgradering av brannutstyr.
2002	Drenert fra port til inngangsdør.
2011	Rehabiliterert pipene.
2012	Pusset opp nedre del av fasaden, renovert vinduer i oppgang og rehabiliterert utleieleiligheten.
2015	Rensing av ventilasjonskanalene.
2016	Nye ventilasjonsvifter.
2017	Oppgradering av brannsikringstiltak, oppgradering av brannanlegg til kategori 2 og Radon måling fra oktober 2017 til Januar 2018.
2018	Større vedlikehold av sprekker i mur og isolasjon i portrom.
2019	Innstallering av avfuktermaskin i kjeller, drenering og asfaltering ved porten, nye varmtvannsberedere, og skiftet nye rør fra gateplan og inn varmtvannsberedere.
2020	Pusset opp oppgangen, skiftet møne og beslag, skiftet pipebeslag og pipehatter på 3 av pipene.
2021	Det ble skiftet ut 3 velux vinduer i leilighet nr. 9.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 19.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.04.23

Selskapsnummer: 5199 **Selskapsnavn:** Brochmannsgata 4 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nina Linnés og Synne Gundersrud velges som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 20.000

For

Mot

Sak 5 Utbedre bakgårdshagen

Fjerne gressplen og legge grusunderlag.

Etablere en platting med ett eventuelt tak og varmelamper.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Synne Høie Gundersrud

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Dag Haavi Finstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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