



Årsmøte 2022

Brekkestunet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Brekkåstunet 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 10. mai kl. 10:00 og lukker 13. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1388>

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. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Valg av møteleder
3. Konstituering - Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte av revisor
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Brekkåstunet Borettslag

Sak 1

Konstituering - 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

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av digital møteleder. Styret foreslår rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS, Sigrid Kaasbøll, som møteleder.

Forslag til vedtak

Sigrid Kaasbøll velges som møteleder.

Sak 3

Konstituering - 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

Mia Tevik og Marit Rundhaug er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat (underskudd) dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap - vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 6

Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har per i dag RSM Norge som revisor.

Det ble betalt kr. 16 000 i revisjonshonorar i 2021.

Vi har gjennom OBOS innhentet tilbud og kan få avtale med BDO AS om revisjon med et årlig revisjonshonorar på kr. 5 775 (se vedlagte tilbud). Dette er betydelig lavere enn hva borettslaget betaler i dag.

På bakgrunn av dette ønsker styret at borettslaget velger BDO AS som boligselskapets revisor.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Brekkåstunet Borettslag velger BDO AS som borettslagets revisor.

Vedlegg

2. Tilbud revisjonshonorar 2022 for Brekkåstunet Borettslag .pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Curt Ivar Røhmen
- Espen Mangset
- Lynn Sandø
Stiller til gjenvalg.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorid Sunnset
 - Wenche Frantzen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Mette Johansen	Klemmets Veg 10 A
Styremedlem	Marit Rundhaug	Klemmets Veg 18 A
Styremedlem	Lynn Sandø	Klemmets Veg 12 A
Varamedlem	Wenche Frantzen	Klemmets Veg 14 B
Varamedlem	Espen Mangset	Klemmets Veg 20 B

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

Generelle opplysninger om Brekkåstunet Borettslag

Borettslaget består av 22 andelsleiligheter.

Brekkåstunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987467762, og ligger i Melhus kommune med følgende adresse:

Klemmets Veg 10-22

Gårds- og bruksnummer:

31 76

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.

Brekkåstunet Borettslag har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er RSM NORGE AS.

Styrets arbeid

- *Organisering/planlegging for infrastruktur til elbil lading.
- *Omorganisering av tidligere p-plass i forhold til graving for infrastruktur.
- *Ny parkeringsplass

- *Ventilasjonsanlegg- organisert kontroll og når datoer for utskiftning av deler.
- *Vedlikeholdsvurdering/kartlegging av vedlikehold i borettslaget- laget fremtidsplan i forhold til utbedring av kartleggingen
- *Søknad til Husbanken i forhold til å få dekt deler av befaringsplanen av vedlikeholdsplanen i borettslaget.
- *Kjøp av tilhenger til borettslaget
- *Randommåling
- *Plenklipping sommeren 21
- *Vårdugnad vår 21
- *Container- vår 21
- *Oversikt over røykvarslere
- *Anbud på robotgressklipper
- *Undersøkt ang.beskjæring av trær
- *Vedlikehold terassedører og dørstokker i bod
- *Utskiftning av lys i svalgang
- *Service Snøfres
- *Godkjenne søknader ang varmepumper
- *Budsjett 2022
- *Husleieøkning 2022
- *Gjennomgang av utleieregler i borettslaget
- *Møte med velforeningen i forbindelse med HMS iforhold vei, oppmerking av gangfelt, bom på gangvei

Styrets videre plan:

Beskjæring av trær

Fjern hekk

Innkjøp av robotgressklipper?

Rust i svalgang

Fjerne svartsopp

Vårdugnad 22

Kontrast tape på trappetrinn

Finne kandidater til nytt styre

Fikse avløpsrenne i bakken

Asfaltering av p plass

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 125 934.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 963 039.

Det er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt elektrisk arbeid er utsatt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 108 775 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er - kr 108 775.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 613 142 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8 610. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekkestunet Borettslag.

Lån

Brekkestunet Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet er et månedlig annuitetslån med flytende rente på 2,15 %. Lånet løper frem til 30.07.2051.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM

RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Brekkåstunet Borettslag

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Brekkåstunet Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 108 775. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Trondheim, 20. april 2022
RSM Norge AS

Mette Grinde
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Mette Grinde

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5995-4-704844

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 11:12:28 UTC



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).

Vedlegg 1

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/validate>.

12 av 30

Årsrapport med regnskap - vedlegg sak 4.pdf

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 715 387	1 614 867	1 715 387	1 613 142
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-108 775	866 812	14 600	-171 800
Tilbakeføring av avskrivning	13	6 530	6 435	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	17 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	-17 000 000	0	-312 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-772 727	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-102 245	100 520	14 600	-483 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 613 142	1 715 387	1 729 988	1 129 342
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 633 234	1 718 561		
Kortsiktig gjeld		-20 092	-3 174		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 613 142	1 715 387		

BREKKÅSTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 987 467 762, KUNDENR. 1388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		284 088	276 320	288 792	231 708
Innkrevde felleskostnader	2	840 446	915 087	841 208	892 292
Ladepunkt		1 400	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 125 934	1 191 407	1 130 000	1 124 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 483	-8 460	-21 100	-21 100
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-6 530	-6 435	0	0
Revisjonshonorar	5	-16 000	-8 125	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-47 890	-46 630	-47 600	-49 250
Konsulenthonorar	6	-67 919	-8 505	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-79 320	-14 979	-307 500	-138 500
Forsikringer		-88 561	-71 638	-86 000	-92 800
Kommunale avgifter	8	-371 505	-361 165	-348 100	-368 900
Kostnader sameie		0	0	-22 000	-22 000
Energi/fyring		-20 674	-19 288	-26 000	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 964	-130 403	-133 100	-146 000
Andre driftskostnader	9	-34 193	-19 504	-37 000	-37 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-963 039	-755 132	-1 115 400	-988 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		162 894	436 275	14 600	135 200
Innbetalt andel fellesgjeld		0	772 727	0	0
DRIFTSRESULTAT		162 894	1 209 002	14 600	135 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 419	13 824	0	0
Finanskostnader	11	-284 088	-356 015	0	-307 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-271 669	-342 191	0	-307 000
ÅRSRESULTAT		-108 775	866 812	14 600	-171 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	866 812		
Fra annen egenkapital		-108 775	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 646 500	29 646 500
Andre varige driftsmidler	13	2	6 532
SUM ANLEGGSMIDLER		29 646 502	29 653 032
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		36 231	34 251
Andre kortsiktige fordringer	14	8 988	2 302
Driftskonto OBOS-banken		111 357	278 323
Sparekonto OBOS-banken		1 476 657	1 403 544
SUM OMLØPSMIDLER		1 633 234	1 718 561
SUM EIENDELER		31 279 736	31 371 593
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 22 * 1000		22 000	22 000
Annen egenkapital	15	1 880 371	1 989 146
SUM EGENKAPITAL		1 902 371	2 011 146
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 227 273	16 227 273
Borettsinnskudd	17	13 130 000	13 130 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 357 273	29 357 273
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 422	0
Skyldige offentlige avgifter	18	240	0
Påløpte renter		1 689	1 578
Annen kortsiktig gjeld	19	1 740	1 595
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 092	3 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 279 736	31 371 593
Pantstillelse	20	32 130 000	32 130 000
Garantiansvar		0	0

Melhus, 08.04.2022

Styret i Brekkåstunet Borettslag

Hanne Mette Johansen /s/

Marit Rundhaug /s/

Lynn Sandø /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.

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. 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 KONTTO

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

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 andelseierne side inntektføres 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	674 374
Kabel-TV med Internett/Bredbånd	137 720
Kontingent Velforen.	21 912
Strøm elbil	6 440
Kapitalkostnader på IN-lån	280 002
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 086
Overført til kapitalkostnader	-284 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	840 446

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 720
Påløpte feriepenge	-1 705
Arbeidsgiveravgift	-11 058
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 483

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 000
OBOS Prosjekt AS	-46 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 669
SUM KONSULENTHONORAR	-67 919

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 656
Drift/vedlikehold elektro	-18 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 800
Kostnader dugnader	-114
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-79 320

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 654
Vann- og avløpsavgift	-238 226
Feieavgift	-8 768
Renovasjonsavgift	-82 858
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-371 505

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 800
Verktøy og redskaper	-12 437
Driftsmateriell	-1 635
Andre fremmede tjenester	-6 438
Trykksaker	-1 696
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kontorkostnader	-1 187
Porto	-703
Bank- og kortgebyr	-2 447
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 193

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 113
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 306
SUM FINANSINTEKTER	12 419

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-284 088
SUM FINANSKOSTNADER	-284 088

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2004	29 646 500
SUM BYGNINGER	29 646 500

Gnr.31/bnr.76

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2		
Kostpris	32 900	
Avskrevet tidligere	-32 899	1
Antenneanlegg		
Tilgang 2004	64 356	
Avskrevet tidligere	-57 825	
Avskrevet i år	-6 530	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-6 530

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	8 988
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 988

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 107 644
Egenkapital fra IN tidligere	772 727
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 880 371

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidligere EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2020	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	772 727	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-16 227 273

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-16 227 273**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 04.2022.

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 beholder 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 investeringer.

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 Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/04-2022
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2022:	
1, 2, 3, 4, 5, 6		1 650
7, 9, 10, 11, 12, 13		1 650
14, 15, 16, 17, 18, 19		1 650
20, 21, 22		1 650

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-13 130 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 130 000

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-240
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-240

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 705
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 740

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 130 000
Pantelån	16 227 273
Beregnete IN-forpliktelser	772 727
TOTALT	30 130 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 646 500
TOTALT	29 646 500

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post brekkastunet@styrerommet.no

Se Brekkåstunet Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/brekkestunet> for ytterligere informasjon. Borettslagets Facebook-gruppe heter Brekkåstunet borettslag.

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.

Parkering

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sen E-post til oef@obos.no og oppgi følgende informasjon:

- Fullt navn
- Adresse og leilighetsnummer
- Fødselsdato
- Telefonnummer
- Antall nøkler som ønskes bestilt
- K-nummer på nøkkelen (står på nøkkelen)

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78568340. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04. og 31.10.** 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TILBUD PÅ REVISJON FOR BOLIGSELSKAPER TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2022



26. april 2022

TILBUD PÅ REVISJONSHONORAR FOR BREKKÅSTUNET BORETTSLAG TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2022

Under forutsetning av at de rutiner som OBOS har etablert benyttes (jmf. vedlegg) og at regnskap og styrets beretning og behandling er i tråd med lov- og vedtektsbestemmelser, kan vi tilby ordinær revisjon utført og honoraret beregnet til:

kr 5.775 inkl. mva.

Honoraret justeres årlig.

Vi gjør oppmerksom på at det vil bli tilleggsfakturering etter nedlagt tid hvis vi for eksempel må foreta ekstra UB/IB kontroll pr 31.12.2021 der vi ikke har vært revisor tidligere, skrive brev/mail ifm revisjonen (f.eks etterlyse styreprotokoller, årsmøteprotokoller m.m.), regnskapet blir korrigert, nødvendig telefonkontakt for å få gjennomført revisjonen, signere i Altinn, telefoner fra styret eller forretningsfører m.m.

Vi gjør også oppmerksom på at fastprisen kun gjelder når OBOS Eiendomsforvaltning AS har ført regnskapet for hele regnskapsåret.

Pris for bistand ut over grunnhonorar: Faktureres på timebasis etter gjeldende timepris.

Til orientering så er vi bl.a. revisor for mange av boligselskapene hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, TOBB, Brækhus Dege og OBF AS.

Om det er ytterligere spørsmål i sakens anledning, vennligst kontakt undertegnede.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal /s/
registrert revisor

Vedlegg til tilbudsbrev vedr. OBOS sine rutiner

Vår pris er basert på at OBOS sine rutiner følges. Dette innbefatter at vi må få tilsendt følgende til 1. gangsrevisjonen fra styret evt. forretningsfører/regnskapsfører ihht avtale mellom boligselskapet og forretningsfører / regnskapsfører:

- Styremøterefater for hele regnskapsåret (dvs. 01.01.- 31.12)
- Årsmøteprotokoll / generalforsamlingsprotokoll fra sist avholdte årsmøte/generalforsamling
- Hvis selskapet har /har hatt store vedlikeholdskostnader og inngått kontrakter med entreprenører må disse vedlegges til 1.gangsrevisjonen.
- Avstemming av inntekter som ikke ligger i husleiesystemet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 OSLO
Tlf. 23 11 91 00

www.bdo.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 10.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.05.22

Selskapsnummer: 1388 **Selskapsnavn:** Brekkåstunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Konstituering - Valg av møteleder

Sigrid Kaasbøll velges som møteleder.

For

Mot

Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitner

Mia Tevik og Marit Rundhaug er valgt.

For

Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat (underskudd) dekkes av egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

For

Mot

Sak 6 Bytte av revisor

Generalforsamlingen i Brekkåstunet Borettslag velger BDO AS som borettslagets revisor.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Curt Ivar Røhmen

Espen Mangset

Lynn Sandø

Varamedlem (2 skal velges)

Jorid Sunnset

Wenche Frantzen

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.