



# Årsmøte 2022

---

Brekkejordet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2022

# Velkommen til årsmøte i Brekkejordet 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 30. mars kl. 16:00 og lukker 2. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3258>

## 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. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brekkejordet 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.

### Styrets innstilling

Vemund Stavheim og Hans Myhre er foreslått.

### Forslag til vedtak

Vemund Stavheim og Hans Myhre er valgt.

---

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. 3258 BREKKEJORDET BORETTSLAG Årsrapport og regnskap 2021.pdf

---

Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, og 2 styremedlemmer.

I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer for 1 år som i tillegg blir medlemmer av valgkomite.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Solstad

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joakim Villo

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Hans Myhre

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Fjeldstad
- Kirsti Grøtting

---

Sak 6

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Andreas Solstad

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hans Myhre
- 

Sak 7

## Valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Åse Fjeldstad
  - Kirsti Grøtting
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

|             |                         |                    |
|-------------|-------------------------|--------------------|
| Leder       | Raymond Reknes          | Grimestadveien 129 |
| Styremedlem | Toril Beate Plathan     | Brekkelia 64 D     |
| Styremedlem | Andreas Solstad         | Bjønner'n 23 C     |
| Varamedlem  | Marit Vatne Christensen | Brekkelia 58 B     |
| Varamedlem  | Hans Myhre              | Bjønner'n 21 B     |

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Raymond Reknes Grimestadveien 129

Varadelegert  
Toril Beate Plathan Brekkelia 64 D

## Valgkomiteen

Marit Vatne Christensen Brekkelia 58 B  
Hans Myhre Bjønner'n 21 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

## Generelle opplysninger om Brekkejordet Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Brekkejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988130753, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Bjønner`n 21 - 23

Bjønner`n 38 - 42

Brekkestien 16

Brekkelia 58 - 64

Gårds- og bruksnummer:

89      175    244    246    247

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.

Brekkejordet Borettslag 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. Borettslagets revisor er BDO AS.

## 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 2 335 219

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 768 680.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 193 299 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 867 436 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.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

#### Energikostnader

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

#### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 75 595,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brekkejordet Borettslag.

#### Lån

Brekkejordet Borettslag har lån i Husbanken og DNB..

| Betegnelse | Lånenr.:                    | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Lånetype                      | Rente                              | Eff.   | IN  |
|------------|-----------------------------|----------------|---------------------|-------------|-------------------------------|------------------------------------|--------|-----|
| HUS601     | <a href="#">114998941</a>   | 17 772 335,00  | 01.07.22            | 32 Terminer | Annuitet, halvårlig forfall   | 1,75% fast rente fram til 01.04.24 | Ukjent | Nei |
| 2DNB       | <a href="#">12114028108</a> | 3 948 652,00   | 30.03.22            | 64 Terminer | Annuitet, kvartalsvis forfall | 2,05% flytende rente               | Ukjent | Nei |

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

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er prisjustert med 2.5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Brekkejordet Borettslag

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Brekkejordet Borettslag.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• 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 regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Dag Georg Øhre  
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."

**Dag Georg Øhre**

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-01 18:59:53 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 ved å klikke på **Penneo** i Adobe Reader og regnskap 2021.pdf

3258 BZKLEUORDET BORETTSLAG Årsrapport regnskap 2021.pdf

**BREKKEJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 130 753, KUNDENR. 3258**

**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<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>903 318</b>   | <b>783 890</b>   | <b>903 318</b>   | <b>867 436</b>   |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 1 193 299        | 1 236 288        | 992 163          | 1 373 060        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 14   | -1 229 181       | -1 116 860       | -1 123 000       | -1 176 000       |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>-35 882</b>   | <b>119 428</b>   | <b>-130 837</b>  | <b>197 060</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>867 436</b>   | <b>903 318</b>   | <b>772 481</b>   | <b>1 064 496</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 1 515 007      | 1 571 760      |
| Kortsiktig gjeld                  | -647 571       | -668 442       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>867 436</b> | <b>903 318</b> |

**BREKKEJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 130 753, KUNDENR. 3258**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 334 619        | 2 323 911        | 2 346 000        | 2 646 000        |
| Andre inntekter                    | 3    | 600              | 600              | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>2 335 219</b> | <b>2 324 511</b> | <b>2 346 000</b> | <b>2 646 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 4    | -5 640           | -4 040           | -5 640           | -5 640           |
| Styrehonorar                       | 5    | -40 000          | -40 000          | -40 000          | -40 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -4 891           | -4 750           | -5 600           | -5 600           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -104 290         | -101 745         | -105 000         | -107 500         |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -5 869           | -5 040           | -2 000           | -4 000           |
| Kontingenter                       |      | -4 800           | -4 800           | -4 800           | -4 800           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -146 250         | -33 936          | -228 000         | -228 000         |
| Forsikringer                       |      | -67 575          | -63 957          | -66 515          | -69 800          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -261 075         | -248 383         | -270 000         | -270 000         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -97 065          | -88 904          | -90 682          | -100 000         |
| Andre driftskostnader              | 10   | -31 225          | -19 570          | -37 600          | -42 600          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-768 680</b>  | <b>-615 124</b>  | <b>-855 837</b>  | <b>-877 940</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 566 539</b> | <b>1 709 387</b> | <b>1 490 163</b> | <b>1 768 060</b> |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 11   | 1 302            | 3 056            | 0                | 0                |
| Finanskostnader                    | 12   | -374 542         | -476 155         | -498 000         | -395 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-373 240</b>  | <b>-473 099</b>  | <b>-498 000</b>  | <b>-395 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>1 193 299</b> | <b>1 236 288</b> | <b>992 163</b>   | <b>1 373 060</b> |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital           |      | 1 193 299        | 1 236 288        |                  |                  |

**BREKKEJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 130 753, KUNDENR. 3258**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2021              | 2020              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Bygninger                       | 13   | 39 934 502        | 39 934 502        |
| Tomt                            |      | 1 486 000         | 1 486 000         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>41 420 502</b> | <b>41 420 502</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Andre kortsiktige fordringer    |      | 0                 | 10 000            |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 912 777           | 960 832           |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 602 230           | 600 928           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>1 515 007</b>  | <b>1 571 760</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>42 935 509</b> | <b>42 992 262</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 24 * 100   |      | 2 400             | 2 400             |
| Opptjent egenkapital            |      | 9 860 343         | 8 667 044         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>9 862 743</b>  | <b>8 669 444</b>  |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 14   | 21 722 195        | 22 951 376        |
| Borettsinnskudd                 |      | 10 703 000        | 10 703 000        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>32 425 195</b> | <b>33 654 376</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 2 575             | 7 400             |
| Påløpte renter                  |      | 143 793           | 165 599           |
| Påløpte avdrag                  |      | 497 749           | 457 170           |
| Annen kortsiktig gjeld          | 15   | 3 454             | 38 274            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>647 571</b>    | <b>668 442</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>42 935 509</b> | <b>42 992 262</b> |
| Pantstillelse                   | 16   | 30 702 847        | 30 702 847        |
| Garantiansvar                   |      | 0                 | 0                 |

Tønsberg, \_\_.\_\_.2022  
Styret i Brekkejordet Borettslag

Raymond Reknes/s/

Toril Beate Plathan/s/

Andreas Solstad/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.

##### SKATTETREKKS KONTO

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

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Finanskostnad                        | 1 601 699        |
| Felleskostnad                        | 730 896          |
| Finansavregning                      | 2 024            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 334 619</b> |

#### NOTE: 3

##### ANDRE INNETEKTER

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Renovasjonsbot              | 600        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>600</b> |

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -5 640        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-5 640</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 891.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| OBOS Prosjekt AS                               | -875          |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 994        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-5 869</b> |

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

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger     | -146 250        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-146 250</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter            | -261 075        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-261 075</b> |

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Snørydding                       | -18 750        |
| Andre fremmede tjenester         | -123           |
| Porto                            | -309           |
| Kontingenter                     | -9 600         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 442         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-31 225</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 302        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>         | <b>1 302</b> |



**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i DNB       | -85 520         |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -289 022        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>         | <b>-374 542</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2007 | 39 934 502        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>39 934 502</b> |

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.89/bnr.175 M. flere

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

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.04.2024.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2007    | -25 200 000 |
| Nedbetalt tidligere | 6 403 918   |
| Nedbetalt i år      | 1 023 747   |
|                     | -17 772 335 |

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2008    | -5 502 847 |
| Nedbetalt tidligere | 1 347 553  |
| Nedbetalt i år      | 205 434    |
|                     | -3 949 860 |

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-21 722 195</b> |
|------------------------------------|--------------------|

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Avregningskonto                   | -3 454        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-3 454</b> |

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 10 703 000        |
| Pantelån        | 21 722 195        |
| Påløpte avdrag  | 497 749           |
| <b>TOTALT</b>   | <b>32 922 944</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 39 934 502        |
| Tomt          | 1 486 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>41 420 502</b> |

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styret har gjennomført 4 møter i perioden, alt gjennomført digitalt som følge av covid etc. Det har vært lite innkomne saker.

Alle beboere har gjort en god jobb med hagearbeid og vedlikehold, samt at Andreas har stått på og tatt veldig mye i fellesarealene. Dette har bidratt til svært lavt behov for dugnad og annen innsats, så vel som at det har sett pent ut til enhver tid.

Oppgradering/legging av plater og nedløp under terrasser i 2. etasje er utført senhøsten 2021, ihht vedtak fra generalforsamlingen.

Pågående forsikringssak etter vannskade i en leilighet.

### **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.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561638. 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 slukkeutstyr 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.

### **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.

### **Forkjøpsrett**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

# 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 30.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.04.22

**Selskapsnummer:** 3258 **Selskapsnavn:** Brekkejordet 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 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Vemund Stavheim og Hans Myhre er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

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

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Andreas Solstad

**Styremedlem** (1 skal velges)

Joakim Villo

**Styremedlem** (1 skal velges)

Hans Myhre

**Varamedlem** (2 skal velges)

Åse Fjeldstad

Kirsti Grøtting

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Andreas Solstad

**Varadelegat** (1 skal velges)

Hans Myhre

**Sak 7 Valgkomite**

**Medlem** (2 skal velges)

Åse Fjeldstad

Kirsti Grøtting

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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