



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6028

Brekkelia Borettslag AL

# Velkommen til årsmøte i Brekkelia Borettslag AL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 18:00, Korsvoll meninighetshus.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring/tillegg i tekst i husordensregel #8 om røyking:
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brekkelia Borettslag AL**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine Sie fra OBOS er velges.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Kathrine Sie. Som protokollvitne velges [Navn].

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6028 Revisors Beretning og Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 281 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 281 000.

---

Sak 7

## Endring/tillegg i tekst i husordensregel #8 om røyking:

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget om tillegg i punkt 8 i husordensregler:

Grillplassen mellom Brekkelia 3 og Brekkelia 5 ligger rett ved siden av lekeplassen. Det er mange barn i Brekkelia Borettslag nå og mange bruker lekeplassen.

Vi i styret har fått flere tilbakemeldinger om at det ikke er ønskelig med røyking så tett ved lekeplassen da dette oppleves som ubehagelig for barna.

Barn har rett til et røykfritt miljø.

Diverse informasjon:

I Folkehelsemeldingen foreslo regjeringen å innføre røykeforbud i private biler hvor barn er passasjerer, og på utendørs lekeplasser, idrettsområder og holdeplasser. I tillegg ønsker regjeringen at det skal være forbudt å røyke på fellesarealer i borettslag.

Lov om vern mot tobakksskader (tobakksskadeloven):

Vern av barn mot passiv røyking

Barn har en lovfestet rett til et røykfritt miljø jf. Tobakksskadeloven § 28 (Lovdata.no) Dette er en holdningsskapende bestemmelse som det ikke er knyttet tilsyn eller sanksjoner til. Alle som er ansvarlig for barn skal medvirke til at denne retten blir oppfylt.

§ 28.Vern av barn mot passiv røyking

Barn har rett til et røykfritt miljø. Den som er ansvarlig for barn skal medvirke til at denne retten blir oppfylt.

Det foreslås derfor et unntak til husordensreglenes # 8 om røyking slik:

Unntak: Det er ikke tillatt å røyke på grillplassen ved siden av lekeplassen mellom Brekkelia 3 og Brekkelia 5.

### Forslag til vedtak

Husordensreglene gis følgende tillegg i punkt 8 om røyking: Unntak: Det er ikke tillatt å røyke på grillplassen ved siden av lekeplassen mellom Brekkelia 3 og Brekkelia 5.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rawand Mohammed

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jacob Broch-Due

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jacob Broch -Due
- Ståle Brendryen

**Vedlegg**

1. 6028 Valgkomiteens innstilling.pdf

---

# Styrets årsrapport

## Årsrapport for Brekkelia Borettslag

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

### Styret

Styreleder Jon Aas

Styremedlem Kirsti Ruud Teveldal

Styremedlem Rawand Mohammed

Styremedlem Wonja Eirin Pettersen

Varamedlem Jacob Broch-Due

### Valgkomite

Valgkomite Ståle Brendryen

Valgkomite Jacob Broch-Due

### Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse brekkelia.borettslag@gmail.com.

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.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet BDO AS.

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er omtrent som budsjettet.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak lavere kostnader til konsulentonorar, forsikring og Andre driftskostnader enn forutsatt i budsjett. Kostnader til drift og vedlikehold er noe høyere enn forutsatt.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 1 096 028.

### Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettet med kr 357 000 til ordinært og ekstra vedlikehold.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Kabel-tv er iht. avtalen regulert med kr. 14 fra 01.03.2025.

Felleskostnader uten tillegg er regulert med 8% 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Styrets arbeid 2024

Borettslagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning ved Kathrine W. Sie.

Styret er fornøyd med samarbeidet med OBOS, som ivaretar regnskap og drift på en svært god måte.

Det har vært 11 styremøter i 2024.

Det ble vedtatt i budsjettet at husleien skulle økes 8 % fra 01.01.2025. Økningen skyldes i hovedsak økninger i priser på varer og tjenester borettslaget benytter seg av, samt økninger i kommunale avgifter og forsikring.

Det forventes også at borettslaget vil på sikt få økte kostnader i forbindelse med de nye EU-reglene om energieffektivisering av boliger. I den forbindelse ser styret et behov for at borettslaget øker sin økonomiske buffer for fremtidige investeringer og eventuelle uforutsette hendelser/nødvendig vedlikehold.

Det er et aktivt styre hvor alle har hver sine arbeidsoppgaver.

Styret kontaktes daglig både på e-post og telefon. Det kan være beboere, leverandører av tjenester, offentlige/kommunale etater eller eiendomsmeglere i forbindelse med salg av andeler.

Vi har mange engasjerte beboere som kommer med innspill, klager, spørsmål, ros/ris og forslag.

Styret kan nås på:

E-post: brekkelia.borettslag@gmail.com

Mobil/sms: 415 72 075.

Via Vibbo, <https://vibbo.no/brekkelia/kontakter>

Det er 188 leiligheter i Brekkelia Borettslag.

Det er solgt mange leiligheter i borettslaget i 2024.

I nærområdet ligger Akerselva, Frysja, Maridalsvannet og Kjelsås. I Frysjaparken bygges det et større boligområde. Her er det blant annet et nærsenter med Meny, blomsterforretning, frisør, apotek og Jønkn Burger. I tillegg finner du kafé/bakeri, Frysja Sushi, søndagsåpen Joker butikk, treningssenteret, EVO og veterinær.

I tillegg er det utallige tur-, ski- og sykkelløyper nesten rett utenfor døra.

Styrets arbeid/ansvar:

- Styrets oppgave og ansvar er å vedlikeholde og drifte eiendommen.
- styret har ansvaret for borettslagets økonomi og å iverksette nødvendig vedlikeholdsarbeid. Dette betyr igjen at styret må inngå avtale med entreprenør for vedlikehold og driftsavtaler for forskjellige tjenester som skal leveres borettslaget og beboerne.
- Oppfølging av saker som vi blir kontaktet om fra beboere, entreprenører/leverandører, eiendomsmeglere etc.



Våre arbeidsoppgaver i 2024 har vært blant annet:

-Iverksatt energikartlegging med formål om å skaffe mest mulig data om borettslagets energibruk. Dette vil hjelpe styret i arbeidet med å finne gode tiltak for energieffektivisering, og gir underlag for å beregne lønnsomheten i tiltakene.

Kartlegging slutføres våren 2025.

-Iverksatt arbeid med å innføre nytt digitalt system for betaling av parkering / parkeringskort.

-Gjennomgått kontrakter og innhentet nye tilbud på tjenester der styret anser det som nødvendig og hensiktsmessig. Dette arbeidet videreføres også i 2025.

-Oppstart og oppfølging av ny leverandør av vaktmestertjenester, Bygårdsservice AS.

-Iverksatt måling av radon i alle leiligheter i U etg + 1 etg. Målingen avsluttes våren 2025.

-Vasket inngangspartiene grundig utvendig

-Satt opp ny mur under søppelcontainerne ved Brekkelia 3

-Gjennomgang av husordensreglene. De ble revidert og nye punkter ble vedtatt.

-Jobbet for å etablere Vibbo som den foretrukne kommunikasjonskanalen for styrets kommunikasjon til beboerne. De fleste beboere er nå aktive på Vibbo. Informasjon legges ut fortløpende gjennom året.

#### BRANNVERN:

Styret skal sørge for at fellesarealene og bygningsmassen har fungerende brannvarslingsanlegg, røykvarslere og slokkeutstyr. Og på ett punkt strekker ansvaret seg inn i boenhetene: Styret skal minne beboerne på at de må ha fungerende røykvarslere og brannslukkingsutstyr.

Det utføres årlige kontroller av brannslukkere og brannvarslere på borettslagets fellesområder, og hvert tredje år i alle leilighetene.

Styret jobber nå med å se på mulighetene for et oppsett av seriekoblede røykvarslere for både fellesområdet og i alle leilighetene.

Det skal ikke oppbevares noe på fellesområder, i trappeoppganger eller i kjellere på grunn av brannvern. Unntak i kjelleren er: barnevogner, sykler og rullestoler.

Hensatte ting blir kastet uten varsel.

Det er beboere selv som må ta ansvar og kostnadene tilknyttet utbedringer med økning av strømkapasitet til egen leilighet.

#### ARRANGEMENTER:

Vi arrangerer dugnader hver vår og høst. Det er stort oppmøte og god stemning.

Mange møter opp, jobber effektivt og blir kjent med andre beboere. Det er populært å gå på dugnad i Brekkelia. Vi har beboere som ordner med blomster og stell av blomster og planter. Det setter vi stor pris på.

Borettslaget arrangerer julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Huseierlaget inviteres. Det er alltid populært og mange møter opp.

#### RENHOLD:

Det er gode rutiner for renhold i Brekkelia Borettslag. KongeRengjøring har faste tider for vask av trapper, fellesområder, kjellere og vaskerom.

#### LEKEPLASS:

Det foretas årlig kontroll av lekeplassen vår mellom Brekkelia 3 og 5, dette utføres av sertifiserte kontrollører. Vaktmesteren sjekker også over lekeplassen ukentlig for avvik og foretar utbedringer der det er behov.

#### PARKERING:

Aker P-drift følger opp parkeringsbestemmelsene på borettslagets fellesområder, samt oppmerkede parkeringsplasser tilhørende borettslaget.

Brekkelia er en kommunal vei hvor Oslo kommune har ansvaret for å følge opp.

Det er parkering forbudt utenom oppmerkede parkeringsplasser.

Det er til tider et problem med feilparkeringer. Det er svært viktig at utrykningskjøretøy kommer fram til alle inngangene og feilparkering foran disse kan få svært alvorlige konsekvenser.

Styret jobber nå med å få på plass en digital løsning for kjøp av parkeringskort.

#### VAKTMESTER:

Fra 01.04.2024 er leverandør av vaktmestertjenester til borettslaget, Bygårdsservice AS.

Styret har jevnlig oppfølging med vaktmesteren.

#### SKILT:

Vi har fine inngangspartier vi ønsker å bevare.

Ønsker du nytt skilt på ringeklokken, send en mail til styret.

Skilt til postkassen bestiller du via Skiltservice.com.

<https://www.skiltservice.com/products/standard-postkasseskilt-sandbergkassen-hvit-plate-med-svart-skrift6>

Standard postkasseskilt gravert på hvit plate og svart tekst. Husk å merke postkassen midlertidig så skiltet blir levert i riktig postkasse. Kostnaden for skiltet får du refundert; Gå til [utlegg.obos.no](http://utlegg.obos.no), og følg veiledningen.

Vi ønsker at alle skal ha navneskilt og nummerskilt på postkassene.

Det er etter anbefaling fra politiet.

Håndskrevne lapper er ikke ønskelig.

Har du mistet nummerskiltet du har fått fra styret i postkassen din, må du selv bestille skilt hos [www.skiltservice.com](http://www.skiltservice.com) Det er et lite skilt som skal settes i den lille lommen til venstre på postkassen din. Nummeret er leilighetsnummeret ditt og det er det samme nummeret som står ute på døren din.

Ønsker du selv å bestille skilt med teksten: " Uadressert reklame? - nei, takk! " kan det bestilles samme sted.

Alle postkasseskilt må du selv sette inn fra innsiden av postkassen din.

#### SØPPEL:

Søppel er et stort problem i borettslaget. Ukentlig må vaktmesteren flytte på søppel som ikke er kastet på egnet sted. Vi ser dessverre ofte at renovasjonsetaten ikke tar med seg søppel som er lagt i feil kasser og dette blir liggende på bakken rundt avfallstasjonene.

Det tar mye ressurser og oppmerksomhet bort fra andre nødvendige oppgaver vaktmesteren skal utføre.

Pappesker må brettes sammen / rives opp. Større kartonger fra møbler eller lignende, skal kastes på gjenbruksstasjon.

Nå kan du ikke lenger kaste gamle sokker og utslitte T-skjorter i restavfallet. Fra 1. januar skal tekstilavfallet ditt gjenvinnes.

Husk: det er det enkelte beboers ansvar å sørge for korrekt håndtering av eget avfall!

KJØP AV NØKKEL, VASKEKORT ELLER PARKERINGSKORT:

Følg linken på Vibbo eller kontakt styret.

HUSK FØLG MED PÅ VIBBO OG PÅ OPPSLAGSTAVLEN I OPPGANG!

Der står det viktig informasjon.

Det er også en Facebook-side beboere kan bruke: Brekkelia Borettslag Beboere.

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BREKKELIA BORETTSLAG AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BREKKELIA BORETTSLAG AL.

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                                                                                  | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
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."

**Urkedal, Hans Petter**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-13 21:03:33 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**BREKKELIA BORETTSLAG AL**  
**ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

|                                         | Note | 2024             | 2023              |
|-----------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>       |      | <b>1 119 211</b> | <b>2 537 130</b>  |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>       |      |                  |                   |
| Årets resultat (se res.regnskapet)      |      | 700 970          | -8 718 898        |
| Tillegg for nye langsiktige lån         |      | 0                | 8 070 405         |
| Fradrag for avdrag på langs. lån        | 20   | -712 709         | -741 249          |
| Økning egenkapital i fellesanlegg       |      | -11 344          | -28 176           |
| Salg av aksjer/andeler                  |      | -100             | 0                 |
| Reduksjon av aksjekapital/andelskapital |      | -100             | 0                 |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>    |      | <b>-23 283</b>   | <b>-1 417 918</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>       |      | <b>1 095 929</b> | <b>1 119 211</b>  |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler                      | 1 434 529        | 1 714 673        |
| Kortsiktig gjeld                  | -338 501         | -595 462         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>1 096 028</b> | <b>1 119 211</b> |

**BREKKELIA BORETTSLAG AL**  
**ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023   | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                    |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 7 137 180         | 6 517 545          | 7 122 000         | 7 633 000         |
| Vaskeri                            | 10   | 4 900             | 5 700              | 6 000             | 80 000            |
| Garasjer                           |      | 0                 | 25 782             | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 157 266           | 101 955            | 60 000            | 60 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>7 299 346</b>  | <b>6 650 982</b>   | <b>7 188 000</b>  | <b>7 773 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                    |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -38 070           | -45 120            | -42 000           | -40 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -270 000          | -320 000           | -270 000          | -281 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -17 590           | -22 524            | -21 000           | -22 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -372 635          | -354 373           | -377 000          | -323 330          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -16 097           | -194 612           | -80 000           | -20 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -667 177          | -9 152 140         | -434 000          | -357 000          |
| Forsikringer                       |      | -558 715          | -487 016           | -633 000          | -760 000          |
| Festeavgift                        |      | -141 248          | -141 248           | -142 000          | -142 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 251 814        | -1 079 873         | -1 252 000        | -1 440 000        |
| Garasjer                           | 11   | -19 428           | -22 860            | -22 000           | -22 000           |
| Energi/fyring                      |      | -268 285          | -309 351           | -250 000          | -250 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -1 225 482        | -1 169 247         | -1 248 000        | -1 298 000        |
| Andre driftskostnader              | 12   | -873 695          | -1 448 226         | -1 195 000        | -832 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-5 720 235</b> | <b>-14 746 588</b> | <b>-5 966 000</b> | <b>-5 787 330</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 579 111</b>  | <b>-8 095 607</b>  | <b>1 222 000</b>  | <b>1 985 670</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                    |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 13   | 18 393            | 42 723             | 21 000            | 21 000            |
| Finanskostnader                    | 14   | -896 534          | -666 015           | -875 000          | -856 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-878 141</b>   | <b>-623 292</b>    | <b>-854 000</b>   | <b>-835 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>700 970</b>    | <b>-8 718 898</b>  | <b>368 000</b>    | <b>1 150 670</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                    |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                 | -8 718 898         |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 700 970           | 0                  |                   |                   |

**BREKKELIA BORETTSLAG AL**  
**ORG.NR. 946 494 747, KUNDENR. 6028**

| <b>BALANSE</b>                            |             |                    |                    |
|-------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
|                                           | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
| <b>EIENDELER</b>                          |             |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |             |                    |                    |
| Bygninger                                 | 15          | 1 127 675          | 1 127 675          |
| Andel egenkapital i fellesanlegg          | 16          | 425 770            | 414 426            |
| Andre varige driftsmidler                 | 17          | 242 772            | 242 772            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |             | <b>1 796 217</b>   | <b>1 784 873</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |             |                    |                    |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |             | 93 529             | 16 682             |
| Forskuddsbetalte kostnader                |             | 337 565            | 306 370            |
| Driftskonto OBOS-banken                   |             | 892 890            | 1 357 253          |
| Sparekonto OBOS-banken                    |             | 110 545            | 34 368             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |             | <b>1 434 529</b>   | <b>1 714 673</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |             | <b>3 230 746</b>   | <b>3 499 546</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |             |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |             |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 188 * 100            |             | 18 700             | 18 800             |
| Udekket tap                               | 18          | -13 259 949        | -13 960 920        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |             | <b>-13 241 249</b> | <b>-13 942 120</b> |
| <b>GJELD</b>                              |             |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |             |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 19          | 14 951 395         | 15 664 104         |
| Borettsinnskudd                           | 20          | 1 182 100          | 1 182 100          |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |             | <b>16 133 495</b>  | <b>16 846 204</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |             |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |             | 111 725            | 106 298            |
| Leverandørgjeld                           |             | 221 597            | 353 936            |
| Påløpte renter                            |             | 4 779              | 78 841             |
| Påløpte avdrag                            |             | 0                  | 56 359             |
| Annen kortsiktig gjeld                    | 21          | 400                | 28                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |             | <b>338 501</b>     | <b>595 462</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |             | <b>3 230 746</b>   | <b>3 499 546</b>   |
| Pantstillelse                             | 22          | 28 182 100         | 28 182 100         |
| Garantiansvar                             | 16          | 56 651             | 54 176             |

Oslo, 02.04.2025

Styret i Brekkelia Borettslag AL

Jon Aas

Kirsti Ruud Teveldal

Rawand Mohammed

Wonja Eirin Pettersen



**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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 5 911 032        |
| Kabel-TV                             | 1 203 741        |
| Bod                                  | 16 935           |
| Eiendomsskatt                        | 5 472            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>7 137 180</b> |

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

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Elbil                      | 27 760         |
| Opprydding kundereskontro  | 114            |
| Nettinnbetalinger          | 49 000         |
| Nøkler                     | 5 500          |
| Vaskeri                    | 74 692         |
| Erstatning vaskekort       | 200            |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>157 266</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -38 070        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-38 070</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 783, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 590.

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

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 097        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-16 097</b> |

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

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -115 945        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -15 269         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -68 506         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -275 923        |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -3 051          |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg      | -106 723        |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -43 423         |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg   | -9 630          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -1 828          |
| Egenandel forsikring                 | -26 000         |
| Kostnader dugnader                   | -879            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-667 177</b> |

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

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

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -5 483            |
| Vann- og avløpsavgift         | -861 306          |
| Feieavgift                    | -31 552           |
| Renovasjonsavgift             | -353 473          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 251 814</b> |

**NOTE: 10**  
**VASKERI**

**INNTEKTER VASKERI**

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Inntekter                    | 4 900        |
| <b>SUM INNTEKTER VASKERI</b> | <b>4 900</b> |
| <hr/>                        |              |
| <b>SUM VASKERI</b>           | <b>4 900</b> |

**NOTE: 11**  
**GARASJER**

**KOSTNADER GARASJER**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Garasjekostnader fra 6088 Brekkelia Garasjelag | -19 428        |
| <b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>                  | <b>-19 428</b> |
| <hr/>                                          |                |
| <b>SUM GARASJER</b>                            | <b>-19 428</b> |

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -1 500          |
| Container                        | -67 646         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -20 094         |
| Håndverktøy                      | -12 585         |
| Annet driftsmateriale            | -22 414         |
| Vaktmestertjenester              | -293 698        |
| Renhold ved firmaer              | -251 266        |
| Snørydding                       | -137 891        |
| Andre fremmede tjenester         | -27 118         |
| Trykksaker                       | -1 389          |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -3 350          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -5 783          |
| Andre kontorkostnader            | -14 904         |
| Telefon u/mva                    | -7 467          |
| Porto                            | -700            |
| Bank- og kortgebyr               | -5 164          |
| Øreavrunding                     | 0               |
| Velferdskostnader                | -726            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-873 695</b> |

**NOTE: 13**

**FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter bank                                   | 8 381         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 352         |
| Andre renteinntekter                          | 7 660         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>18 393</b> |

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter | -896 428        |
| Renter på leverandørgjeld                  | -106            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-896 534</b> |

**NOTE: 15****BYGNINGER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Tilgang 1959         | 1 127 675        |
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>1 127 675</b> |

Gnr.59/bnr.10

Tomten er festet av Selvaag AS i 99 år fra 1957

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

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 80 % av Brekkelia Garasjelag.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag. Garantiansvaret den samlede gjelden i Brekkelia Garasjelag, og utgjør kr 56 651.

Selskapets andel i Brekkelia Garasjelag vises som anleggsmidler under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Brekkelia Garasjelag er inntatt i i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2020.

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |          |                |          |
|--------------------------------|----------|----------------|----------|
| Kortautomat                    |          |                |          |
| Kostpris                       | 86 642   |                |          |
| Avskrevet tidligere            | -86 641  |                | 1        |
| Tørketrommel                   |          |                |          |
| Tilgang 2018                   | 65 378   |                |          |
| Avskrevet tidligere            | -65 377  |                |          |
| Avskrevet i år                 | 0        |                | 1        |
| Tørketrommel 2                 |          |                |          |
| Tilgang 2018                   | 128 725  |                |          |
| Avskrevet tidligere            | -128 724 |                |          |
| Avskrevet i år                 | 0        |                | 1        |
| Tilgang 2013                   | 116 769  |                |          |
| Avskrevet tidligere            | -116 768 |                | 1        |
| Vaskemaskin                    |          |                |          |
| Tilgang 2013                   | 40 294   |                |          |
| Avskrevet tidligere            | -40 293  |                | 1        |
| Vaskemaskin                    |          |                |          |
| Tilgang 2014                   | 144 000  |                |          |
| Avskrevet tidligere            | -143 999 |                | 1        |
| Garasjeanlegg                  |          |                |          |
| Tilgang 1959                   | 242 766  | 242 766        |          |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |          | <b>242 772</b> |          |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |          |                | <b>0</b> |

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

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

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

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2009

-7 869 626

Nedbetalt tidligere

6 971 249

Nedbetalt i år

502 243

-396 134

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-7 000 000

Økning i 2023

-8 065 565

Nedbetalt tidligere

299 838

Nedbetalt i år

210 466

-14 555 261

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-14 951 395****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959

-1 182 100

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 182 100****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap

-300

Avsetning andelskapital, utbetalt 2025

-100

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-400****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 182 100

Pantelån

16 133 495

**TOTALT****17 315 595**

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

Bygninger

1 127 675

**TOTALT****1 127 675**

## **Styreinnstilling for 2025/26 for Brekkelia Borettslag:**

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som styreleder for 2 år foreslås (ikke på valg):

Jon Aas                                      Brekkelia 3B

Styremedlemmer for 2år foreslås (ikke på valg):

Kirsti Teveldal                              Brekkelia 5E

Wonja Pettersen                              Frysjavn 10A

Som styremedlem for 1år foreslås (på valg):

Rawand Mohammed                              Brekkelia 10D

Som varamedlem for 1 år foreslås (på valg):

Jacob Broch-Due                              Brekkelia 3C

Som valgkomite (1år) foreslås: (på valg):

Ståle Brendryen                              Brekkelia 3E

Jacob Broch-Due                              Brekkelia 3C

Hilsen Valgkomiteen

Jacob Broch-Due

Ståle Brendryen

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 6028 Selskapsnavn: Brekkelia Borettslag AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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