



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 29

BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BROCKMANNSGATE 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.

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Sagenehjemmet.

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.

Annen informasjon

Beboermøte avholdes før generalforsamlingen fra kl. 17.00 til kl. 18.00.

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 styrehonorar for 2024/ 2025
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

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

Johan Hille-Dahl 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 foreslås rådgiver i OBOS Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

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. 0029 Brochmannsgata Borettslag - revisjonsberetning.pdf

2. s. 29 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 182 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 182 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, to styremedlem for 2 år og tre varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alf Waage

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvill Marie Nyborg
- Jostein Kjørstad

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Annbjørg Leden Nytrøen
- Hans Johan Eidsten
- Nina Winger Sørum

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Alf Waage

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingvill Marie Nyborg

Sak 9

Valg av valgkomite

Det skal velges kandidater til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Gabrielle Haga
 - Guro Lid
 - Kirsti Eriksen
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-25

Styremøter og styresamarbeid

Styret har hatt 10 møter siden årsmøte 2024, og jevnlig kontakt på digitale flater. Samarbeidet i styret har fungert svært bra, og varamedlemmene har deltatt aktivt både på møter og med egne oppgaver. Blant større saker styret har jobbet med i driftsåret er prosjekt som gjelder vinduer, oppussing av vaskeriet, grøntarealer og ordinær drift.

Forholdet til andelseierne

Det er et godt forhold og konstruktiv kommunikasjon mellom styret og andelseierne. Styret bruker Vibbo aktivt for å nå ut til andelseierne. Styret bruker SMS som supplerende informasjons- og varslingskanal til andelseierne, og ber om at de som ikke mottar slike tar kontakt med OBOS for å få registrert sitt telefonnummer. Vi anbefaler at nye andelseiere setter seg inn i regler om vasketider, søknad ved ombygging, dyrehold osv. Det ligger mye god informasjon i Vibbo, og styret anbefaler at nye andelseiere takker ja til elektronisk kommunikasjon.

Markeringer og sammenkomster

Den årlige julegrantenningen fant sted 1. søndag i advent, med juletrengang og musikkinnslag. Små og store andelseiere som deltok hadde en fin lysfest! Stor takk til festkomiteen, som stod for et flott arrangement! Festkomiteen har også vært ansvarlig for en suksessfull sommerfest som fant sted i sommer.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad vår og høst i 2024, med godt oppmøte. Containere ble bestilt som vanlig.

Vedlikehold

I driftsåret 2024-25 har vi i tillegg til løpende vedlikehold hatt fokus på forprosjekt som gjelder mulig utskiftning av vinduer.

Skadedyr

Borettslaget har en generell avtale med Anticimex for bekjemping av skadedyr (gnagere). Det er flere ting den enkelte andelseier kan bidra med for å begrense rotter i borettslaget: God avfallshåndtering er vesentlig, og det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer i oppganger eller utenfor blokkene. Søppel må kastes i søppelhuset, og mat skal ikke bli liggende på borettslagets eiendom, ei heller som fuglemat på bakken. Styret oppfordrer alle om ikke å mate endene i området, da dette lett blir rottemat istedenfor. Det er også viktig at nedfallsfrukt ikke blir liggende på bakken, men plukkes opp og kastes i søpla.

Kildesortering

Vi har enkelte problemer med at papirsøppel tilstopper røret, som har en sving på veien til container, og det er vanskelig å finne en fullgod løsning på dette. Styret minner om at pappemballasje må rives i små biter før det kastes. I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å levere større mengder papir og papp ved møbelinnkjøp, oppussing osv. på gjenbruksstasjonen. .

Fellesboder

Fellesbodene skal fortrinnsvis brukes til fritidsutstyr. Styret minner om at søppel, møbler, bildekk og liknende ikke skal settes på fellesareal. Oppbevar dette i egen bod i påvente av dugnad og container, eller lever det på en gjenbruksstasjon. I 2024 har det blitt gjennomført omfattende opprydding i fellesbodene for å fjerne sykler og annet utstyr som ikke tilhører dagens beboere. Resultatet er betydelig bedre plass.

Dyrehold

Det er utarbeidet et skriv om borettslagets holdning til dyrehold, som sendes megler og kjøper ved godkjenning av ny andelseier i borettslaget. Andelseiere som etter søknad får godkjent dyrehold må signere en dyreholdserklæring. Andelseierne skal søke styret før dyr anskaffes.

Økonomi

Økonomien er solid og borettslaget har et godt nivå på oppsparte midler. Se regnskap + balanse.

Vibbo

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over boligen din, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan kommunisere med styret og andre andelseiere via Vibbo.

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.

Grøntanlegget/Hagen

Styret har et godt samarbeid med Hageform, og ser at anlegget har godt av fagmessig stell. I løpet av 2024 er det utarbeidet en plan for vedlikehold og utbedring av eksisterende anlegg.

Brøyting/strøing

Borettslaget har i 2024 inngått en avtale med Gamle Oslo Servicesentral om brøyting og strøing.

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral om ordinære vaktmestertjenester. Tilleggstjenester bestilles etter behov. Avtalen gir en betydelig besparelse for borettslaget sammenliknet med tidligere avtale med Coor. Beboere har mulighet til å bestille tjenester fra vaktmester. Dersom annet ikke er avtalt, må den enkelte andelseier betale for individuelt bestilte tjenester selv. Telefonnummer til Gamle Oslo Servicesentral henger på tavlene i oppgangene.

Renhold

Borettslaget har avtale med Fokus Renhold om ukentlig renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles av den enkelte andelseier fra Bergersen via nettløsning (se Vibbo). Systemnøkler må bekostes av den enkelte. Skilt til ringeklokke bestilles via styret. Alle skal ha like postkasseskilt (sort skrift på hvit bakgrunn) og det er opp til hver enkelt å selv anskaffe dette. Det kan bestilles på posten.no. Reparasjon og vedlikehold av lås i leilighetsdør bekostes av den enkelte andelseier.

Tagging

Borettslaget har serviceavtale med Alliero om fjerning av tagging.

Fibernettt fra Global Connect

Borettslaget har installert fiber inn til alle leiligheter, og anlegget ble oppgradert sommeren 2023. Det er ingen felles avtale for kabel-tv i borettslaget, og den enkelte andelseier ordner selv med løsninger for TV- og internett.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593640. 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. Der aldersfradraget overstiger andelseiers egenandel, er det innarbeidet praksis i borettslaget at andelseier kan ilegges å dekke fradraget ved ønske om å benytte forsikringen. 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. Borettslaget har anskaffet slikt utstyr til den enkelte andelseier, og det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det er montert slokkeapparat ved innganger til loft og kjellere, og rømningsveier er merket med selvlysende skilt. Branninstruks er hengt opp i alle oppganger og publisert i Vibbo.

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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Radon og egenerklæringsskjema ved salg

Radonmåling er utført i 2016, og igjen i starten av 2024 i samtlige leiligheter i første etasje. I 2016-rapporten ble det meldt at det ikke var målt årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense i noen leiligheter. I de fleste leilighetene var det praktisk talt radonfritt i henhold til rapporten. Radonmåling bør gjennomføres ca. hvert 10ende år.

Større vedlikehold og rehabilitering

1989 Skiftet vinduer.

1990 Skiftet stigeledninger og alt elektrisk anlegg i leilighetene.

1995 Skiftet kloakkanlegg (tilførsel ute).

1996 Fasade etterisolert, forblendet med pusset tegl i kombinasjon med pussisolasjon. Nye balkonger. Takene lagt om. Inngangspartiene har fått overbygg og nye dører. Vinduene i oppgangene er skiftet og oppgangene malt. Nye entredører.

1997 Nytt vindu og dører i vaskeriet. Nytt søppelrom.

1997 Rehabilitering av «hagen vår», med etablering av lekeplass. Rehabilitering av fyrhus.

1999 Byttet resterende vinduer i vaskeriet.

2000 Rehabilitering av samtlige baderom, samt vann og avløpsrør. Det er installert felles varmtvannsanlegg for beboerne i nr. 12. Fugleavvisere er montert på takene.

2001 Ventilasjonsanlegg i vaskeriet og utebelysning ble installert.

2002 Vegger og tak i vaskeriet er malt.

2003 Gulv i vaskeriet flislagt, nye kjellerdører, to nye utegriller, ny veibom, fryseboksanlegget fjernet i kjelleren i nr. 14 B.

2004 Oppgradert lekeplassen (nytt huskestativ og utbedret sklie, ny sand). Utvendig pussing/muring og maling av fyrhuset. Rekkverket rundt fyrhuset er malt og hellene som ligger foran inngangene og på toppen av muren rundt fyrhuset er renset. Nytt rekkverk i innkjørsel.

2006 Utbedring av låser på inngangsdørene i november 2006.

2007 Teknisk vedlikehold av vinduer og balkongdører.

2008 Alle radiatorene i nr. 14 har fått nye termostatstyrte kraner. Ny sirkulasjonspumpe i fyrhuset. Avfuktervifte er installert i tørkerommet. Installert forbruksmålere fra Techem (nr 14) i 2008/2009.

2009 Tilkobling til fjernvarmeanlegg for nr 14. 2010 Ny vaskemaskin, samt toalett i vaskeriet.

2011 Ny puss på fasader, rehabilitert fyrhus, nye piper.

2012 Installering av brannvarslingsapparater/alarm i alle leiligheter og oppganger, samt fellestavler ved utgangsdørene i oppgangene. Utskifting av lys i alle oppganger og i fellesarealene i kjelleren med automatisk LED-lys. Utskifting av callinganlegget; ny porttelefon ute ved alle inngangspartiene, nye ringeklokker utenfor alle dører, samt nye telefoner til callinganlegget inne i hver enkelt leilighet. Oppussing av alle oppganger, samt montering av stålplater i nedgangen til alle kjellere.

2013 Spyling av avløpsrør.

2014 Oppussing av fyrhuset ny vaskemaskin, ny utebelysning på endeveggen av blokk 12 og på veggen ved vaskeriet.

2015 Reparert og lagt ny dreningspapp rund begge blokkene. Ekstra belysning på hjørnet av vaskeriet.

2016 Nytt trepanel på lekeplass og generell oppgradering av uteområdene Nye slokkeapparater til alle andelseiere Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng Installert nye forbruksmålere fra ISTA (nr. 12). Radonmåling utført uten funn av verdier som krever tiltak.

2017 Nye låskasser med slug til alle fellesdører Ny galvanisert ståldør til søppelrommet Oppgradering av fellesboder i kjellere med sykkelstativ og oppheng Ny sirkulasjonspumpe og nye sikringer i fyrrommet.

2018 Elektrisk enkeltkontroll: I fyrhuset, vaskeri, oppganger, loft, og kjellere i begge bygg og på styrerommet i nr. 12, og alt merket kategori 2 og 3 utbedres høsten 2018. Det er montert sikringsjern på samtlige oppgangsdører.

2019 Montering av vifte i søppelrom, montering av sensorstyrte lys på loft, skifte av sirkulasjonspumpe i begge kjellere, trefelling og grøntpleie utomhus.

2020 Takreparasjoner med utskifting av løse og sprukne takstein. Takrennerrens. Montert Digistop-matter under samtlige balkonger i 1. etasje for å hindre bruk av områdene som kattetoalett. Montering av netting over sandkasse. El-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealer. Service på vifte i vaskeriet.

2021 Skifte av blandeventil og ekspansjonskar for varmtvann i nr. 12. Treskjøtsel på store trær. Nytt låssystem i hele borettslaget. Utbedring av lekkasje på vannledning. Utbedring av trykktap i vannleveranse. Montering av ny bom. Rens og reparasjon av takrenner.

2022 Skifte av stoppekraner og energimålere i alle andeler i nr. 14 (Techem/Assemblin). Montering av lys med bevegelsessensor i vaskeriet. El-kontroll med utbedring av feil og mangler i fellesarealene. Alle kontaktpunkter for brannalarmanlegget er ettersett og utbedret. Busker i hagen er grundig beskåret for bedre vekst. Inngått serviceavtale for lås (Bergersen)

2023 Montering av sykkelramper i trapp til kjellere. Branntetting i etasjeskillere i kjellerne. Radonmåling. Kontroll av brannutstyr hos andelseierne. Innkjøp slokkeutstyr til kjellerinnganger, og montering av skilt for nødutganger. Service på låser i fellesdører. Rens av ventilasjonskanaler hos andelseierne.

2024 Utbedring av vaskemaskin (stor) i fellesvaskeriet.

2025 Oppussing av vaskeriet



Til generalforsamlingen i Brockmannsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brockmannsgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 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 for årsregnskapet 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 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>.

Oslo, 1. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BROCKMANNSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29

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.

	Note	DISPONIBLE MIDLER	
		2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 450 687	2 148 758
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		321 227	446 759
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-139 458	-142 874
Innsk. øremerk. bankkto		-3 496	-1 956
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		178 273	301 929
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 628 960	2 450 687
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 749 273	2 796 304
Kortsiktig gjeld		-120 314	-345 617
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 628 959	2 450 687

BROCKMANNSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 951 784	2 792 008	2 952 000	3 070 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 951 784	2 792 008	2 952 000	3 070 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 265	-33 179	-32 430	-25 500
Styrehonorar	4	-157 917	-235 250	-230 000	-182 000
Revisjonshonorar	5	-8 625	-8 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 115	-115 020	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	6	-60 755	-10 383	-300 000	-100 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-692 890	-485 311	-470 000	-592 000
Forsikringer		-233 060	-196 060	-216 000	-269 000
Kommunale avgifter	8	-692 704	-602 051	-695 000	-784 000
Energi/fyring		-51 724	-47 986	-80 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-29 520	-25 618	-27 000	-28 000
Andre driftskostnader	9	-386 253	-411 389	-478 500	-509 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 468 827	-2 182 871	-2 672 930	-2 699 500
DRIFTSRESULTAT		482 957	609 137	279 070	370 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	86 488	60 282	0	0
Finanskostnader	11	-248 217	-222 660	-254 000	-240 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-161 729	-162 378	-254 000	-240 000
ÅRSRESULTAT		321 227	446 759	25 070	130 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		321 227	446 759		

BROCKMANNSGATE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 318 245, KUNDENR. 29

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 863 684	12 863 684
Tomt		389 088	389 088
Miljøbankkonto, øremerket		108 615	92 333
SUM ANLEGGSMIDLER		13 361 387	13 345 105
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 750	32 106
Andre kortsiktige fordringer		0	13 217
Energiavregning nr. 14	13	2 886	47 650
Driftskonto OBOS-banken		402 884	456 495
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	10 656
Sparekonto OBOS-banken		2 307 754	2 236 181
SUM OMLØPSMIDLER		2 749 273	2 796 304
SUM EIENDELER		16 110 660	16 141 408
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		11 660 522	11 339 295
SUM EGENKAPITAL		11 666 522	11 345 295
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 064 984	4 204 442
Borettsinnskudd	15	156 000	156 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	102 841	90 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 323 825	4 450 497
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		115 113	285 077
Skyldige offentlige avgifter		0	13 923
Påløpte renter		1 331	21 620
Påløpte avdrag		0	11 676
Energiavregning nr. 12	17	3 870	13 322
SUM KORTSIKTIG GJELD		120 314	345 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 110 660	16 141 408

Pantstillelse	18	6 156 000	6 156 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Brockmannsgate Borettslag

Johan Hille-dahl

Jostein Kjørstad

Lars Nordenstrøm

Alf Waage

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 951 784
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 951 784

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 265
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 265

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 157 917.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 222, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-12 870
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 844
Sjølli Pusterom, hage- og planteplan	-34 791
Lekeplassinspektøren AS, hovedettersyn uteområde	-3 250
SUM KONSULENTHONORAR	-60 755

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 445
Drift/vedlikehold VVS	-390 164
Drift/vedlikehold elektro	-2 557
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 270
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 568
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 288
Kostnader dugnader	-2 598
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-692 890

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt, tilbakebetaling for mye betalt tidligere år	3 330
Vann- og avløpsavgift	-432 308
Renovasjonsavgift	-263 726
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-692 704

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 438
Container	-24 440
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 911
Verktøy og redskaper	-1 769
Driftsmateriell	-606
Lyspærer og sikringer	-3 440
Vaktmestertjenester	-62 465
Renhold ved firmaer	-138 794
Snørydding	-40 324
Andre fremmede tjenester	-5 369
Trykksaker	-2 996
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 222
Andre kontorkostnader	-4 797
Porto	-1 875
Bank- og kortgebyr	-2 479
Velferdskostnader	-31 328
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-386 253

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 382
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85 069
Andre renteinntekter	37
SUM FINANSINNTEKTER	86 488

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-248 159
Andre rentekostnader	-58
SUM FINANSKOSTNADER	-248 217

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1948	2 442 100
Oppskrevet 1972	888 500
Tilgang 2001	9 533 084
SUM BYGNINGER	12 863 684

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.222/bnr.66 M. flere

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

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING FOR NR. 14**

For perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-309 948
SUM INNETEKTER	-309 948

KOSTNADER

Fjernvarme	292 246
Serviceavgift Techem	20 588
SUM KOSTNADER	312 834

SUM ENERGIAVREGNING	2 886
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2015	-5 580 000	
Nedbetalt tidligere	1 375 558	
Nedbetalt i år	139 458	
		-4 064 984
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 064 984

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948	-156 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-156 000

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-102 841
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-102 841

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING FOR NR. 12**

Avregningsperioden er fra juni til mai.

For perioden 01.06.2024 - 31.12.2024 er oppgjøret som følger:

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-56 140
SUM INNETEKTER	-56 140

KOSTNADER

Fjernvarme/nettleie	42 547
Uoppgjorte avregninger	9 723
SUM KOSTNADER	52 270

SUM ENERGIAVREGNING	-3 870
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	156 000
Pantelån	4 064 984
TOTALT	4 220 984

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

Bygninger	12 863 684
Tomt	389 088
TOTALT	13 252 772

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 29 Selskapsnavn: BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

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
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BROCKMANNSGATE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948318245

Møtet ble avholdt 2. juni kl. 18:00, Sagenehjemmet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:

Johan Hille-Dahl velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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 digital registrering og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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 foreslås rådgiver i OBOS Helga Solheim. Ingvill Marie Nyborg velges som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 182 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 182 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, to styremedlem for 2 år og tre varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Alf Waage

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Alf Waage

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jostein Kjørstad

Ingvill Marie Nyborg

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Jostein Kjørstad

Ingvill Marie Nyborg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans Johan Eidsten

Annbjörg Leden Nytrøen

Nina Winger Sørum

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Hans Johan Eidsten
Annbjørg Leden Nytrøen
Nina Winger Sørum

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Alf Waage

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Alf Waage

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingvill Marie Nyborg

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ingvill Marie Nyborg

9. Valg av valgkomite

Det skal velges kandidater til valgkomiteen for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kirsti Eriksen
Gabrielle Haga
Guro Lid

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kirsti Eriksen
Gabrielle Haga
Guro Lid