



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 613 261  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		796 531	803 103
<b>Sum inntekter</b>		<b>796 531</b>	<b>803 103</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		540 653	624 639
<b>Sum kostnader</b>		<b>643 343</b>	<b>727 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>153 188</b>	<b>75 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 460	691
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 460</b>	<b>691</b>
Annen finanskostnad		1 999	7 004
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 999</b>	<b>7 004</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 461</b>	<b>-6 313</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>155 649</b>	<b>69 461</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>155 649</b>	<b>69 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>155 649</b>	<b>69 461</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>155 649</b>	<b>69 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 649	69 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>155 649</b>	<b>69 461</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		276 994	235 428
Sum fordringer		276 994	235 428
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		661 464	504 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		661 464	504 595
Sum omløpsmidler		938 458	740 023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>938 458</b>	<b>740 023</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		659 338	503 689
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>659 338</b>	<b>503 689</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>659 338</b>	<b>503 689</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			86 393
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>86 393</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>86 393</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			19
Leverandørgjeld		254 738	118 655
Annen kortsiktig gjeld		24 383	31 267
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>279 121</b>	<b>149 941</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>279 121</b>	<b>236 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>938 458</b>	<b>740 023</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460276

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 613 261  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 921 613 261  
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		796 531	803 103
<b>Sum inntekter</b>		<b>796 531</b>	<b>803 103</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		540 653	624 639
<b>Sum kostnader</b>		<b>643 343</b>	<b>727 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>153 188</b>	<b>75 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 460	691
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 460</b>	<b>691</b>
Annen finanskostnad		1 999	7 004
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 999</b>	<b>7 004</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 461</b>	<b>-6 313</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		155 649	69 461
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		155 649	69 461
<b>Årsresultat</b>		<b>155 649</b>	<b>69 461</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>155 649</b>	<b>69 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		155 649	69 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>155 649</b>	<b>69 461</b>



Organisasjonsnr: 921 613 261  
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		276 994	235 428
Sum fordringer		276 994	235 428
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		661 464	504 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		661 464	504 595
Sum omløpsmidler		938 458	740 023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>938 458</b>	<b>740 023</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		659 338	503 689
Sum opptjent egenkapital		659 338	503 689



<b>Sum egenkapital</b>	<b>659 338</b>	<b>503 689</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		86 393
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>86 393</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>86 393</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		19
Leverandørgjeld	254 738	118 655
Annen kortsiktig gjeld	24 383	31 267
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>279 121</b>	<b>149 941</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>279 121</b>	<b>236 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>938 458</b>	<b>740 023</b>



Organisasjonsnr: 921 613 261  
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Bråtejordet Boligsameie 3

10. mai 2023

Selskapsnummer: 7897





## Velkommen til årsmøte i Bråtejordet Boligsameie 3

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:

10. mai 2023 kl. 18:00, Skjetten skole.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Inngåelse av serviceavtale fjernvarme i boligene
5. Endringer av vedtekter - seksjonseieres vedlikeholdsplikt VVS-utstyr
6. Endringer av vedtekter - seksjonseieres vedlikeholdsplikt boligventilasjon
7. Benkesett til lekeplassen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bråtejordet Boligsameie 3**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. 230501 - Bråtejordet Boligsameie 3 - Årsrapport 2022 og årsmøte 2023.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 4

## **Inngåelse av serviceavtale fjernvarme i boligene**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Enkelte komponenter i fjernvarmesentralen i boligene trenger jevnlig service jfr. FDV (setemaside på Vibbo). Dette gjelder gjelder i hovedsak ekspansjonskar til gulvvarmeanlegget, i tillegg til at bl.a. filtre bør sjekkes og renses for at hele fjernvarmenettet på Bråtejordet skal fungere tilfredsstillende. Styret gjennomførte en slik service høsten 2022 og kostnad var kr 74 425. Dette er noe utover budsjettet til drift og vedlikehold i år, men man antar (1) at en gjentakende service vil kunne bli noe rimeligere; og (2) at man kan hente inn noe på andre budsjettposter.

## **Forslag til vedtak**

Styret bestiller årlig gjennomgang av fjernvarmesentraler i boligene.

Sak 5

## **Endringer av vedtekter - seksjonseieres vedlikeholdsplikt VVS-utstyr**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Endring av sameiets vedtekter punkt B under 5. 5-1 punkt 2 fra:

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

til

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar/dusj, vasker, utekran og lekkasjestoppere

## **Forslag til vedtak**

Endringen godkjennes



Sak 6

## Endringer av vedtekter - seksjonseieres vedlikeholdsplikt boligventilasjon

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt i sameiets vedtekter under 5. 5-1 punkt 2:

j) boligventilasjon inkl. ventilasjonsaggregat, rør og ventiler

### Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 7

## Benkesett til lekeplassen

### Forslag fremmet av:

Mia Østerhaug

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjøpe inn benksett til lekeplassen da det hadde vært hyggelig med et sted å sitte ute sammen, hvor man f.eks kan møtes til felles grilling eller over en kopp kaffe.

For å begrense kostnaden for sameiet kan dette arbeidet utføres under en dugnad, eller ved frivillig egeninnsats. Jobben involverer følgende oppgaver:

- Kjøpe og frakte benksett og heller til sameiet
- Planere ut plassen og annet grunnarbeid
- Montere heller og benksett øst for lekeplassen

Estimert totalpris for benksett og heller ligger på ca. 4.250,-

Benkesett 240cm impregnert tre (3 890,-)

Heller x4 50x50x5cm (85,- stk)

### Styrets innstilling

Styret setter pris på at det foreslås tiltak som tilrettelegger for sosiale treffpunkt og forslår at forslaget støttes.



#### Forslag til vedtak

Det kjøpes inn et benkesett til lekeplassen.

#### Vedlegg

2. eksempel\_benkesett.jpg

Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styret har ikke fått tilstrekkelig antall kandidater for å komme med en innstilling. Siste plass som styremedlem diskuteres på årsmøtet

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Johannessen

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

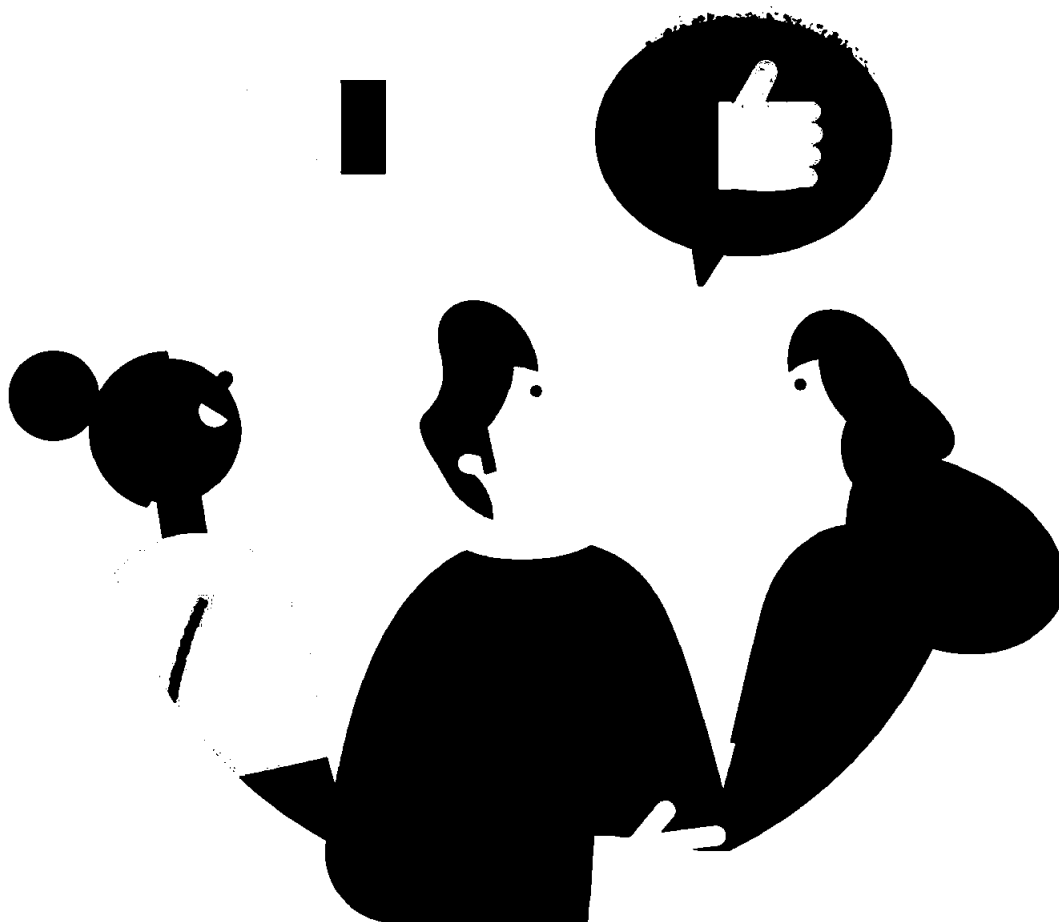
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigurd Salvesen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gry Lunde
- Johannes Due Enstad
- Sara Kristine Åslie



## Årsmøte 2023

7897 Bråtejordet Boligsameie 3





## Til seksjonseierne i Bråtejordet Boligsameie 3

**Velkommen til årsmøte, onsdag 10. mai 2023 kl. 1800 på Skjetten skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bråtejordet Boligsameie 3 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Bråtejordet Boligsameie 3  
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18:00 på Skjetten skole.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

#### FORSLAG TIL SAKER

- Sak 4: Inngåelse av serviceavtale fjernvarme i boligene
- Sak 5: Endringer av vedtekter – seksjonseieres vedlikeholdsplikt VVS-utstyr
- Sak 6: Endringer av vedtekter – seksjonseieres vedlikeholdsplikt boligventilasjon
- Sak 7: Benkesett til lekeplassen

Forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Strømmen, 30.03.2023  
Styret i Bråtejordet Boligsameie 3

Eivind Johannessen    Jonas Hoset    Sigurd Salvesen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eivind Johannessen	Bråtejordet 19
Styremedlem	Jonas Hoset	Bråtejordet 23
Styremedlem	Sigurd Salvesen	Bråtejordet 11
Varamedlem	Johannes Due Enstad	Bråtejordet 51
Varamedlem	Gry Lunde	Bråtejordet 27

### Kontaktinformasjon

#### 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.

### Generelle opplysninger om Bråtejordet Boligsameie 3

Sameiet består av 28 seksjoner.

Bråtejordet Boligsameie 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921613261, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

78 394

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bråtejordet Boligsameie 3 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

### Styrets arbeid

Styret har gjennomført jevnlig styremøter, arbeidsmøter og ellers dialog i styret. Både for daglig drift, slik som gjennomgang og utsendelse av årsregnskap, budsjettering, dugnad og annen drift, men også ekstraordinære saker, der enkelte nevnes under.

Etter innspill fra beboere har styret endret veibom til en låsbar variant i et forsøk på å bedre trafikksikkerheten. Videre ble eksisterende bom solgt for kr 12 500 for å dekke inn deler av kostnadene.

Styret har også fått anlagt fartsdemper for ytterligere å bedre trafikksikkerheten på området.



Det har vært kvartalsvise møter med styret i de to andre sameiene – spesielt i år for å diskutere fjernvarmeanlegget. Her har det blitt tatt initiativ til service av felles sentral. Styret har også bestilt og koordinert service av fjernvarmeanlegg internt i husene.

Fortsatt er det oppfølgingssaker mot utbygger som tar mye tid. Dette har også vært tilfellet i år. Man håper at mye av det utestående lander i løpet av året.

Styret har også forhandlet forsikringsavtalen med Gjensidige. Fra en oppgang i henhold til generell pristigning, som i år har vært høy, fikk styret forhandlet en tilnærmet flat pris (rundt 0-1% økning). Sameiet forventer i år også motta kundeutbytte fra Gjensidige som gir ytterligere reduksjon i pris.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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

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

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 659 337.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 137 800 til vedlikehold som omfatter daglig drift.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er lavere enn indeksjustering på bygninger etter styrets forhandlingsarbeid mot forsikringsselskapet.

### Lån

Bråtejordet Boligsameie 3 har ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bråtejordet Boligsameie 3

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtejordet Boligsameie 3.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### 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 sameiet 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 forretningsførerens 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 sameiets 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Arbeidsdokumentasjon: BDOVW-ANVC-UVRS-MT-04-ESTRE-WW017

BDO AS, et norsk selskapskap, er etablert i BDO International Limited, et angjeldende selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de fleste land. For ytterligere informasjon: P.O. Box 150 NYA.

side 2 av 2



## 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 dataer og innholdet i dette dokument."

### Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9579-5998-4-921327

IP: 77.18.100.100

2023-04-03 16:03:19 UTC



Penneo Dokumenter: 921613261-2023-04-03 16:03:19 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 listet og tids-stempelt med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3 ORG.NR. 921 613 261, KUNDENR. 7897

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	783 996	793 103	804 000	689 000
Andre inntekter	3	12 535	10 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>796 531</b>	<b>803 103</b>	<b>804 000</b>	<b>689 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-14 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 745	-7 894	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-55 418	-53 855	-55 350	-58 000
Konsulenthonorar	7	-3 270	-40 351	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-177 718	-250 518	-222 000	-175 000
Forsikringer		-121 099	-92 383	-110 500	-116 000
Kommunale avgifter		0	-1 846	-10 000	0
Energi/fyring		-30 650	-11 002	-12 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-114 210	-124 300	-108 000	-130 032
Andre driftskostnader	9	-31 544	-42 490	-26 000	-26 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-643 343</b>	<b>-727 329</b>	<b>-664 850</b>	<b>-645 532</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>153 188</b>	<b>75 774</b>	<b>139 150</b>	<b>43 468</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 460	691	0	0
Finanskostnader	11	-1 999	-7 004	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 461</b>	<b>-6 313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>155 649</b>	<b>69 461</b>	<b>139 150</b>	<b>43 468</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		155 649	69 461		



## BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3 ORG.NR. 921 613 261, KUNDENR. 7897

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		245	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 503	26 872
Energiavregning	13	244 246	208 556
Driftskonto OBOS-banken		339 134	184 941
Sparekonto OBOS-banken		322 330	319 654
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>938 458</b>	<b>740 023</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>938 458</b>	<b>740 023</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		659 338	503 689
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>659 338</b>	<b>503 689</b>
 <b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	86 393
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>86 393</b>
 <b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 383	24 880
Leverandørgjeld		254 738	118 655
Påløpte renter		0	19
Annen kortsiktig gjeld		0	6 387
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>279 121</b>	<b>149 941</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>938 458</b>	<b>740 023</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 10.03.2023  
Styret i Bråtejordet Boligsameie 3



Eivind Johannessen

Jonas Hoset

Sigurd Salvesen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	638 100
Bredbånd	99 848
Parkering	33 000
TV	13 048
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>783 996</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Bom	12 500
Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 535</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</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 2021/2022, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 745.

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

OPAK AS	-1 950
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 270</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-25 325
Drift/vedlikehold VVS	-82 267
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 026
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 501
Kostnader dugnader	-599
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-177 718</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 760
Snørydding	-25 056
Andre fremmede tjenester	-782
Bank- og kortgebyr	-2 945
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-31 544</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	396
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 676
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	210
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 178



---

**SUM FINANSINTEKTER** **4 460**

---

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken -1 999

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-1 999**

---

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2020 -225 000

Nedbetalt tidligere 138 607

Nedbetalt i år 86 393

0

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **0**

---

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -340 320

---

**SUM INTEKTER** **-340 320**

---

**KOSTNADER**

Fjernvarme 584 566

---

**SUM KOSTNADER** **584 566**

---

Uoppgjorte avregninger 0

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **244 246**

---

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.



## Innkomne forslag

### Sak 4 - Inngåelse av serviceavtale fjernvarme i boligene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Enkelte komponenter i fjernvarmesentralen i boligene trenger jevnlig service jfr. FDV (se temaside på Vibbo). Dette gjelder i hovedsak ekspansjonskar til gulvvarmeanlegget, i tillegg til at bl.a. filtre bør sjekkes og renses for at hele fjernvarmenettet på Bråtejordet skal fungere tilfredsstillende. Styret gjennomførte en slik service høsten 2022 og kostnad var kr 74 425. Dette er noe utover budsjettet til drift og vedlikehold i år, men man antar (1) at en gjentakende service vil kunne bli noe rimeligere; og (2) at man kan hente inn noe på andre budsjettposter.

Forslag til vedtak: Styret bestiller årlig gjennomgang av fjernvarmesentraler i boligene.

### Sak 5 - Endringer av vedtekter - seksjonseieres vedlikeholdsplikt VVS-utstyr

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Kvalifisert (2/3)

Endring av sameiets vedtekter punkt B under 5. 5-1 punkt 2 fra:

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker til
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar/dusj, vasker, utekran og lekkasjestoppere

Forslag til vedtak: Endringen godkjennes

### Sak 6 - Endringer av vedtekter - seksjonseieres vedlikeholdsplikt boligventilasjon

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Kvalifisert (2/3)

Nytt punkt i sameiets vedtekter under 5. 5-1 punkt 2:

- j) boligventilasjon inkl. ventilasjonsaggregat, rør og ventiler

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes

**Sak 7 – Benkesett til lekeplassen****Forslag fremmet av:** Mia Østerhaug**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Saken var også oppe på fjorårets årsmøte. Komiteen som da ble nedsatt har ikke kommet med et forslag og saken legges frem av forslagsstiller på nytt.

Kjøpe inn benksett til lekeplassen da det hadde vært hyggelig med et sted å sitte ute sammen, hvor man f.eks kan møtes til felles grilling eller over en kopp kaffe.

For å begrense kostnaden for sameiet kan dette arbeidet utføres under en dugnad, eller ved frivillig egeninnsats. Jobben involverer følgende oppgaver:

- Kjøpe og frakte benksett og heller til sameiet
- Planere ut plassen og annet grunnarbeid
- Montere heller og benksett øst for lekeplassen

Estimert totalpris for benksett og heller ligger på ca. 4.250,-

- Benksett 240cm impregnert tre (3 890,-)
- Heller x4 50x50x5cm (85,- stk)

**Styrets innstilling:** Styret setter pris på at det foreslås tiltak som tilrettelegger for sosiale treffpunkt og forslår at forslaget støttes.

**Forslag til vedtak:** Det kjøpes inn et benkesett til lekeplassen.





**Sak 8 – Valg av tillitsvalgte**

**Styret innstiller følgende personer**

A) Som styreleder for et år foreslås:

- a. Eivind Johannessen      Bråtejordet 19

B) Som styremedlemmer (2) for 2 år foreslås:

- a. Sigurd Salvesen      Bråtejordet 11
- b. Ingen kandidat meldt seg

C) Som varamedlemmer (2) for 1 år er følgende til valg:

- a. Gry Lunde      Bråtejordet 27
- b. Sara Kristine Åslie      Bråtejordet 4
- c. Johannes Due Enstad      Bråtejordet 51



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90753466. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



7897 Bråtejordet Boligsameie 3

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.

Vedlegg 2 til sak 7. Benkesett til lekeplassen





## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

**Selskapsnummer:** 7897 **Selskapsnavn:** Bråtejordet Boligsameie 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

**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.