



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 22.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 03.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		699 417	796 531
<b>Sum inntekter</b>		<b>699 417</b>	<b>796 531</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		433 617	540 653
<b>Sum kostnader</b>		<b>536 307</b>	<b>643 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>163 110</b>	<b>153 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 388	4 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 388</b>	<b>4 460</b>
Annen finanskostnad			1 999
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>1 999</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 388</b>	<b>2 461</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>186 498</b>	<b>155 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>186 498</b>	<b>155 649</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>186 498</b>	<b>155 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 498	155 649
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>186 498</b>	<b>155 649</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		35 254	276 994
Sum fordringer		35 254	276 994
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		974 338	661 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		974 338	661 464
Sum omløpsmidler		1 009 592	938 458
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 009 592</b>	<b>938 458</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		845 835	659 338
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>845 835</b>	<b>659 338</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>845 835</b>	<b>659 338</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		96 757	254 738
Annen kortsiktig gjeld		67 000	24 383
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>163 757</b>	<b>279 121</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>163 757</b>	<b>279 121</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 009 592</b>	<b>938 458</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483923

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 22.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 921 613 261  
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		699 417	796 531
<b>Sum inntekter</b>		<b>699 417</b>	<b>796 531</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		433 617	540 653
<b>Sum kostnader</b>		<b>536 307</b>	<b>643 343</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>163 110</b>	<b>153 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 388	4 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 388</b>	<b>4 460</b>
Annen finanskostnad			1 999
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>1 999</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 388</b>	<b>2 461</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>186 498</b>	<b>155 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>186 498</b>	<b>155 649</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>186 498</b>	<b>155 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 498	155 649
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>186 498</b>	<b>155 649</b>



Organisasjonsnr: 921 613 261  
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		35 254	276 994
Sum fordringer		35 254	276 994
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		974 338	661 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		974 338	661 464
Sum omløpsmidler		1 009 592	938 458
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 009 592</b>	<b>938 458</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		845 835	659 338
Sum opptjent egenkapital		845 835	659 338



Sum egenkapital	845 835	659 338
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	96 757	254 738
Annen kortsiktig gjeld	67 000	24 383
Sum kortsiktig gjeld	163 757	279 121
Sum gjeld	163 757	279 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 009 592	938 458



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7897

Bråtejordet Boligsameie 3



## 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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Stav 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. 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. Kollektiv bredbåndsavtale
7. Vedlikehold av fellesarealer / grøntområder
8. Vedtektsendring boligventilasjon (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)
9. Vedtektsendring vinduer og ytterdører (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)
10. Vedtektsendring vindusruter (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)
11. Vedtektsendring rør og ledninger (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)
12. Vedtektsendring gulvvarme og varmtvannsanlegg (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)
13. Redskapsbod
14. Fastsettelse av honorarer
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bråtejordet Boligsameie 3



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Eivind Johannessen er valgt.

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 ble Johannes Due Enstad foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] (velges under møtet) foreslått.



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. 7897 Årsrapport med regnskap 23.pdf

Sak 6

## Kollektiv bredbåndsavtale

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiets avtale med Telia utløper i oktober/november. Styret ønsker en prinsipiell avklaring på om man ønsker kollektiv avtale for kun bredbånd (med mulighet for tilvalg innen TV-kanaler) eller fortsette med en kombiavtale med både bredbånd og TV-kanaler.

Styret har også vurdert tilbud fra en konkurrent.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at det inngås en kollektiv atale for kun bredbånd.



## Forslag til vedtak 1

Alternativ med kun bredbånd inkludert.

## Forslag til vedtak 2

Alternativ med bredbånd og TV-kanaler inkludert.

## Sak 7

### Vedlikehold av fellesarealer / grøntområder

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser behov for et litt mer regelmessig vedlikehold av fellesarealene enn halvårlige dugnader. Styret foreslår derfor en enkel "rotasjonsordning" som vil kombinere et jevnlig vedlikehold, men samtidig få økter per enhet. Oppgavene vil være f.eks. gressklipping og soping.

#### Foreløpig plan:

- Partallshusene vedlikeholder grøntarealene mot Strømmen inkl. enden av gjesteparkeringen (sone 1). Fordeler områder og oppgaver internt.
- Øvrige hus deler på øvrige fellesarealer (sone 2-4). Man få tildelt et likt antall økter hvert år. Man bytter selv med et annet hus hvis ukene ikke passer.

#### Beskrivelse av de forskjellige sonene:

- Sone 2: Områder rundt lekeplassen opp til stikkveien. Oppgavene som skal gjøres er gressklipping, feie sand tilbake i sandkassen, generell feiing og rydding rundt lekeplassen.
- Sone 3: Området mellom hus 19 og 21. Oppgavene som skal gjøres er gressklipping. Ta gjerne en rask lukerunde i de to blomsterbedene, samt feie gangstien ved behov.
- Sone 4: Området mellom parkeringsplass 20 og 21, bak postkassestativet og bak søppelcontainerne. Oppgavene som skal gjøres er gressklipping (manuell gressklipper) og søppelplukking. Hold avstand til biler slik at man unngår skader. Fei og luk gjerne ugress rundt søppelcontainerne og ved behov tørk av søppelcontainerne med mildt såpevann og skyll etterpå.

Strøm til gressklipper lånes av nærliggende enheter med skjøteledning (skal være snakk om veldig lite strømforbruk).

#### Styrets innstilling

Styret ser at et økt fokus på vedlikehold av fellesarealene vil gi store forbedringer på inntrykket i sameiet. En litt mer strukturert plan vil også gjøre at dette ikke kun havner på et fåtall personer. Styret mener at arbeidets omfang tilsier at dette bør kunne løses med rullerende ansvar for deler av fellesarealene. Dette kan også gi mer eierskap til å ta vare på disse områdene.

I budsjettet er det ikke tatt høyde for kostander til anleggsgartner, så dette alternativet vil medføre en økning av felleskostnader.



## Forslag til vedtak 1

Vedlikeholdet av fellesområdene utføres av seksjonseierne. Styret setter opp årlige lister for sommerhalvåret.

## Forslag til vedtak 2

Sameiet leier inn anleggsgartner til å utføre nødvendig vedlikehold.

## Vedlegg

2. fellesområder.png

## Sak 8

### Vedtektssendring boligventilasjon (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

j) boligventilasjon inkl. ventilasjonsaggregat, tilhørende rør og ventiler, samt utvendige komponenter som ventilasjonsinntak

#### Styrets innstilling

En tilsvarende endring ble også diskutert på forrige årsmøte. Da ble det diskutert hvorvidt mangelfullt vedlikehold fra seksjonseier kan føre til økonomisk belastning for øvrige seksjonseiere. Etter å ha lest vedtektene nøye anser styret at punkt 5-1 (1) vil dekke en slik situasjon.

#### Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

## Sak 9

### Vedtektssendring vinduer og ytterdører (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)

#### Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

til

i) vinduer, takvinduer, veranda- og ytterdører til boligen mtp. pakninger, smøring, enklere justering, samt regelmessig vask og polering.

#### Styrets innstilling

Styret mener at enkelt ettersyn og vedlikehold av vinduer og dører kan (og bør) utføres av den aktuelle beboer.



**Forslag til vedtak**

Forslaget godkjennes.

Sak 10

**Vedtektsendring vindusruter (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Endring av sameiets vedtekter 5. 5-1 punkt 4 fra:

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

til

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet eller døren.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at at teksten rundt ansvarsfelt for glassruter i ytter- og verandadører sidestilles med vinduer. Dette har vært styrets praksis og tolkning av vedtektene.

**Forslag til vedtak**

Forslaget godkjennes.

Sak 11

**Vedtektsendring rør og ledninger (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Endring av sameiets vedtekter 5-1 punkt 2 fra:

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller, inntakssikring

til

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring, inntakssikring eller stoppekran

**Styrets innstilling**

Forslaget godkjennes



Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 12

## Vedtektsendring gulvvarme og varmtvannsanlegg (seksjonseiers vedlikeholdsplikt)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt under sameiets vedtekter 5-1 punkt 2:

- gulvvarme- og varmtvannsanlegg

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 13

## Redskapsbod

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har ikke noe egnet sted for oppbevaring av felles hageutstyr o.l. Det bygges en redskapsbod på sameiets fellesareal. Boden er tenkt plassert ved gjesteparkeringen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det bygges en redskapsbod, men at det hentes inn tilbud på en bod av god kvalitet med faglært oppføring og gjøres en realitetsorientering på hvorvidt dette kan gjennomføres i 2024 eller senere.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 14

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 tilsvarende tidligere år.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

I år er vervet som styreleder og de to vervene som varamedlem på valg. Varigheten på disse vervene er 1 år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Johannessen

Eivind har vært styreleder i sameiet de siste årene

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

Varamedlem Sara Kristine Åslie trakk seg etter kort tid grunnet flytting.

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [bratejordet3@styrerrommet.no](mailto:bratejordet3@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har hatt syv styremøter siden forrige årsmøte. Men styret har også hatt flere arbeidsmøter, HMS-runder, samt møter og dialog med de andre sameiene og utbygger.
- Fjernvarmeanlegget inkludert pumpehus / fjernvarmesentral har hatt stort fokus fra styrene på Bråtejordet og har det fortsatt. Det har blitt inngått serviceavtaler med rørlegger både for hus og pumpehus / fjernvarmesentral.
- Styret har jobbet med utbygger for å avslutte åpne reklamasjonssaker fra sameiet. Noen saker er ikke avsluttet enda.
- Styret har hatt dialog med flere tilbydere av forsikring, men har foreløpig beholdt Gjensidige.
- Styret har hatt sett på alternativer til dagens Telia-avtale mtp. fiber (Internett og ev. TV-pakker), og har også hatt noe dialog med sameie 1 vedr. dette. Dette legges frem som en sak på årsmøtet for en prinsippavgjørelse mtp. TV-pakke eller ikke.
- Det har blitt avholdt dugnader både vår og høst.
- Styret har arbeidet med noen justeringer av vedtektene mtp. vedlikeholdsansvar (ref. årsmøtesak i 2023).
- Innkjøp av benkesettet som ble vedtatt på forrige årsmøte er ikke utført grunnet at det ble forutsatt at forslagsstillere og andre interessenter tok initiativ og deltok. Dette utgikk grunnet flytting.

Fremtidige planer:

- Styret foreslår på årsmøtet en fordeling av ansvar for fellesområder.
- Bytte av løsning for avregning av fjernvarmeforbruk. Dagens løsning innebærer mye jobb for styret mtp. bearbeiding av data, avregninger, faktureringsgrunnlag og oppfølging av spørsmål.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at service på fjernvarme og gulvvarme ble utsatt av rørlegger til Q1 2024.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte innskuddsrenter og kundeutbytte fra Gjensidige forsikring.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 845 835. Arbeidskapitalen til sameiet er naturlig på et høyt nivå ved avslutningen av året for å ha dekning for større utgiftsposter.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Styret ønsker å avvente økning i fellesutgifter og har derfor lagt opp til et budsjett som går så vidt i minus. Sameiet har over flere bygget opp en god egenkapital. Styret mener sameiet derfor har en god og sunn økonomi. Det kan komme justeringer i løpet av året.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 87 500 til større vedlikehold som omfatter serviceavtale på fjernvarmeskap / gulvvarmeanlegg i boligene. Det er også satt av penger til bl.a. drift av pumpehus / fjernvarmesentral og bygging av redskapsbod. For sistnevnte er det trolig ikke satt av tilstrekkelig beløp, så man må vurdere om dette gjennomføres i år eller neste år. Reklamasjonstiden på boligene og er ute, så man må forvente at et denne posten kan øke i årene fremover.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Sameiets eget energiforbruk er begrenset til gatebelysning og drift av fjernvarmesentral / pumpehus.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bråtejordet Boligsameie 3.

### Lån

Bråtejordet Boligsameie 3 har ingen lån.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 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 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 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Permeo DokumenterLøkket/J1632-X8Z50-M7XHO-TZNNY-IZW00V-W5ZG4



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 DokumentID: nøkkel: J1B32-X8Z50-M7XHO-1Z2WY-1ZM0W-M5ZG4



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>®</sup> 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."

### Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-21 19:53:06 UTC



Penneo DokumenterID: J1B32-X8Z50-M7XHO-IZXNY-IZW0V-W5ZG4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**  
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	699 417	783 996	689 000	713 140
Andre inntekter		0	12 535	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>699 417</b>	<b>796 531</b>	<b>689 000</b>	<b>713 140</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-8 231	-6 745	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-57 643	-55 418	-58 000	-61 101
Konsulenthonorar	6	-10 992	-3 270	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-50 849	-177 718	-175 000	-198 357
Forsikringer		-122 369	-121 099	-116 000	-134 606
Energi/fyring		-12 904	-30 650	0	-17 500
TV-anlegg/bredbånd		-134 607	-114 210	-130 032	-140 784
Andre driftskostnader	8	-36 024	-31 544	-26 000	-46 815
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-536 307</b>	<b>-643 343</b>	<b>-645 532</b>	<b>-725 163</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>163 110</b>	<b>153 188</b>	<b>43 468</b>	<b>-12 023</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	23 388	4 460	0	12 000
Finanskostnader		0	-1 999	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>23 388</b>	<b>2 461</b>	<b>0</b>	<b>12 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>186 498</b>	<b>155 649</b>	<b>43 468</b>	<b>-43</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		186 498	155 649		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	245
Forskuddsbetalte kostnader		35 254	32 503
Energiavregning		0	244 246
Driftskonto OBOS-banken		643 293	339 134
Sparekonto OBOS-banken		331 045	322 330
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 009 592</b>	<b>938 458</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 009 592</b>	<b>938 458</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		845 835	659 338
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>845 835</b>	<b>659 338</b>
 <b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 899	24 383
Leverandørgjeld		96 757	254 738
Energiavregning	10	45 100	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>163 757</b>	<b>279 121</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 009 592</b>	<b>938 458</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 19.03.2024  
Styret i Bråtejordet Boligsameie 3

Eivind Johannessen

Johannes Due Enstad

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	524 173
Bredbånd	123 368
Parkering	29 700
Ventilasjonsfilter	22 176
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>699 417</b>

**NOTE: 3****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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 231.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-10 725
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-267
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 992</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-15 529
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 127
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 357
Kostnader dugnader	-836
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-50 849</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 410
Snørydding	-27 798
Andre fremmede tjenester	-775
Andre kontorkostnader	-90
Bank- og kortgebyr	-2 952
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-36 024</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 061
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 715
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-22
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 193
Andre renteinntekter	441
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 388</b>

**NOTE: 10****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-476 060
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-476 060</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	430 960
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>430 960</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-45 100</b>
----------------------------	----------------

---

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.



## 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.

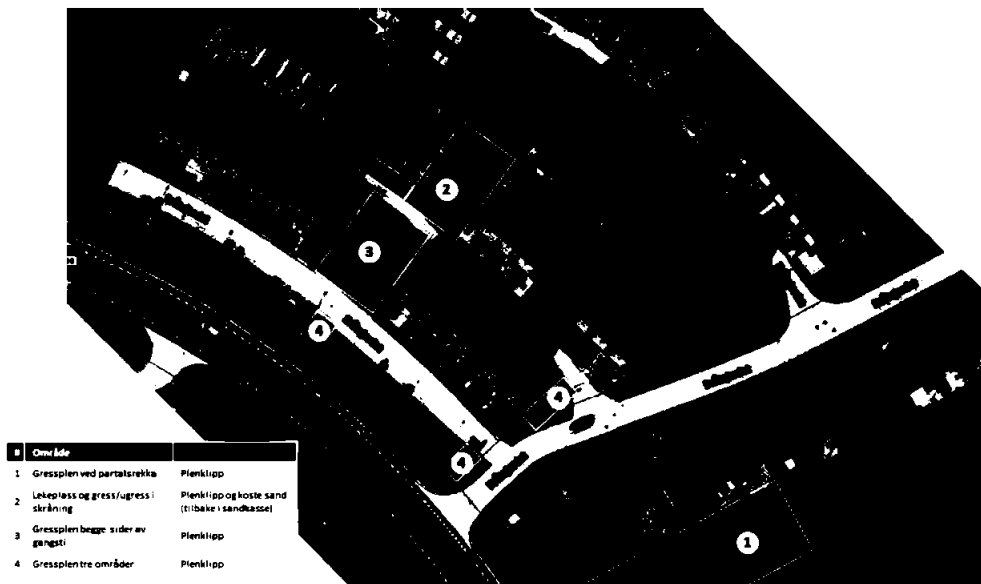
### Større vedlikehold og rehabilitering

Styret har ingen konkrete planer om større vedlikehold og rehabilitering.

Reklamasjonstiden for boligene har utløpt, så det må påberegnes en økning knyttet til utbedring av skader og generelt vedlikehold i årene fremover.

Sameiene på Bråtejordet vurderer å bytte forbruksmålere for fjernvarme i boligene. Dette vil gjøre jobben enklere og raskere, samt at beboerne får bedre oversikt over eget forbruk. Investeringen er foreløpig planlagt som en tjenesteavtale med leie av utstyr.

Vedlegg 2 til sak 7. Vedlikehold av fellesarealer / grøntområder





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 7897 Selskapsnavn: Bråtejordet Boligsameie 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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.