



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 872 091
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRÅNÅSTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

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, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 568 603	10 362 964
Sum inntekter		5 568 603	10 362 964
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 473 463	2 743 058
Sum kostnader		2 553 333	2 822 928
Driftsresultat		3 015 270	7 540 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 831	1 490
Sum finansinntekter		3 831	1 490
Annen finanskostnad		1 125 957	777 755
Sum finanskostnader		1 125 957	777 755
Netto finans		-1 122 126	-776 266
Ordinært resultat før skattekostnad		1 893 143	6 763 771
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 893 143	6 763 771
Årsresultat		1 893 143	6 763 771
Totalresultat		1 893 143	6 763 771
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 893 143	6 763 771
Sum overføringer og disponeringer		1 893 143	6 763 771



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		125 490 000	125 490 000
Sum varige driftsmidler		125 490 000	125 490 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		125 490 000	125 490 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 034	
Andre fordringer		414 648	81 221
Sum fordringer		430 682	81 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		476 726	239 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		476 726	239 352
Sum omløpsmidler		907 408	320 573
SUM EIENDELER		126 397 408	125 810 573

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		245 000	245 000
Sum innskutt egenkapital		245 000	245 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 143 975	44 250 832
Sum opptjent egenkapital		46 143 975	44 250 832
Sum egenkapital		46 388 975	44 495 832
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 311 883	43 455 125
Øvrig langsiktig gjeld		37 390 000	37 390 000
Sum annen langsiktig gjeld		79 701 883	80 845 125
Sum langsiktig gjeld		79 701 883	80 845 125
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 995	4 358
Leverandørgjeld		237 210	179 937
Annen kortsiktig gjeld		60 345	285 321
Sum kortsiktig gjeld		306 550	469 616
Sum gjeld		80 008 433	81 314 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 397 408	125 810 573



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 379259

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 872 091
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRÅNÅSTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 993 872 091
BRÅNÅSTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 568 603	10 362 964
Sum inntekter		5 568 603	10 362 964
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 473 463	2 743 058
Sum kostnader		2 553 333	2 822 928
Driftsresultat		3 015 270	7 540 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 831	1 490
Sum finansinntekter		3 831	1 490
Annen finanskostnad		1 125 957	777 755
Sum finanskostnader		1 125 957	777 755
Netto finans		-1 122 126	-776 266
Ordinært resultat før skattekostnad		1 893 143	6 763 771
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 893 143	6 763 771
Årsresultat		1 893 143	6 763 771
Totalresultat		1 893 143	6 763 771
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 893 143	6 763 771
Sum overføringer og disponeringer		1 893 143	6 763 771



Organisasjonsnr: 993 872 091
BRÅNÅSTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

125 490 000	125 490 000
-------------	-------------

Sum varige driftsmidler

125 490 000	125 490 000
-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

125 490 000	125 490 000
-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Kundefordringer

16 034	
--------	--

Andre fordringer

414 648	81 221
---------	--------

Sum fordringer

430 682	81 221
---------	--------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

476 726	239 352
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

476 726	239 352
---------	---------

Sum omløpsmidler

907 408	320 573
---------	---------

SUM EIENDELER

126 397 408	125 810 573
-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

245 000	245 000
---------	---------

Sum innskutt egenkapital

245 000	245 000
---------	---------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	46 143 975	44 250 832
Sum opptjent egenkapital	46 143 975	44 250 832
Sum egenkapital	46 388 975	44 495 832
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 311 883	43 455 125
Øvrig langsiktig gjeld	37 390 000	37 390 000
Sum annen langsiktig gjeld	79 701 883	80 845 125
Sum langsiktig gjeld	79 701 883	80 845 125
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 995	4 358
Leverandørgjeld	237 210	179 937
Annen kortsiktig gjeld	60 345	285 321
Sum kortsiktig gjeld	306 550	469 616
Sum gjeld	80 008 433	81 314 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	126 397 408	125 810 573



Organisasjonsnr: 993 872 091
BRÅNÅSTUNET BORETTSLAG

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



Årsmøte 2023

7317 Brånåstunet Borettslag





Til andelseierne i Brånåstunet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 25.april 2023 kl. 18.00 i Jesus Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brånåstunet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Brånåstunet Borettslag
avholdes tirsdag 25.april 2023 kl. 18.00 i Jesus Kristi Kirke av Siste Dagers Hellige**

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 andelseier 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. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtekter (2/3 flertall)
- B) Endring av husordensregler
- C) Økonomistyring – forslag til forbedring av økonomi.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 vara for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 21.03 2023
Styret i Brånåstunet Borettslag

Inger Johanne Holt Marina Braathen Marianne Pettersen Anne-Lisbeth Løstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Johanne Holt	Brånåslia 5
Styremedlem	Marina Braathen	Brånåslia 7
Styremedlem	Marianne Pettersen	Brånåslia 7
Varamedlem	Anne Lisbeth Lostad	Brånåslia 5

Valgkomiteen

Louis Roger Sigvartsen	Brånåslia 5
------------------------	-------------

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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.

Valgkomite

Louis Roger Sigvartsen - Brånåslia 5 2019 Skedsmokorset

Generelle opplysninger om Brånåstunet Borettslag

Borettslaget består av 49 andelsleiligheter.

Brånåstunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993872091, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

39 28

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brånåstunet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EY.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har vært gjennomført 10 styremøter. Fokus har vært lekkasjeproblematikk og har innhentet ekspertise fra Fjellhamar Bygg AS, Lund Bygg AS og Solhaugen Bygg AS. I tillegg har vi hatt befarings/Teknisk rapport fra OBOS, Forsikringsselskapet Fremtind.
- Behandlet diverse saker fra beboere som har kommet gjennom VIBBO og mail
- Reparert Fliser i NR 5 3 etj. Reparert vegg/tak i NR 7 mellom gangen og ut i svalgang. Reparert vegg nede i gang til garasjen i NR 7
- Utbedret tak via Svedbakken vaktmester.
- Dugnad mai og september. Det ble klippet busker, rensket ugress, og rakt bak NR 5. Garasjegulvet ble vasket. På dugnaden i september avsluttet vi med kaffe og noe å bite i.
- Før vintersesongen ble det satt opp brøytestikker, spader og koster ble utplassert ved hver utgang.
- I NR 7 ble det satt opp en koselig leseplass
- Styret har sagt opp renhold, vaktmester og brøyteselskap. Har gjort ny avtale med Svendsen Vaktmester & Vedlikeholdservice AS
- Opprettet samarbeid med nabo Brånåslia Sameie 1 og 3. Det skal gjennomføres felles Dugnad

Fremtidige planer:

- Det er anbefalt at borettslaget skal legge varmekabler i rørene som er i utebodene for å unngå frost.
- Utbedre heiser for å skape toveiskommunikasjon.
- Utbedre treverk som er råttent som er i fasaden.
- Vask av nedre del av muren til hver terrasse.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av akonto energi 01.04.2022 som ikke var hensyntatt i budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre vedlikehold enn budsjettert og lavere energikostnader. Dette er årsaken til at man har nedjustert akonto i 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 500 000 til større vedlikehold som omfatter utvendig vedlikehold som er anbefalt av vår byggeteknisk rådgiver. Resten av potten går til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Det er satt av totalt kr 753 000 kr basert på estimater fra kommunen.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brånåstunet Borettslag.

Lån

Brånåstunet Borettslag har lån i OBOS-banken. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Økningen gjelder kun ordinære felleskostnader som skal dekke planlagt vedlikehold og faste avtaler. Akonto energi er nedjustert pga. lavere energikostnader og målet vårt er at dette skal gå i balanse.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Brånåstunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brånåstunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 27. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0D280-MOKJ8-U7MD4-7TGAM-XM1KT-T6CIP



BRÅNÅSTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 993 872 091, KUNDENR. 7317

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Not e	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-149 043	471 567	-149 043	600 858
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 893 144	6 763 771	1 627 930	921 130
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 143 242	-1 363 575	-1 242 000	-997 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-6 020 806	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		749 902	-620 610	385 930	-75 870
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		600 858	-149 043	236 887	524 988
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		907 408	320 573		
Kortsiktig gjeld		-306 550	-469 616		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		600 858	-149 043		



BRÅNÅSTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 993 872 091, KUNDENR. 7317

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		2 132 146	2 017 027	1 917 012	2 270 994
Innkrevde felleskostnader	2	3 431 412	2 311 728	3 431 988	3 806 006
Andre inntekter	3	5 045	13 403	0	13 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 568 603	4 342 158	5 349 000	6 090 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 738	-5 838	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-104 763	-101 810	-103 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-58 565	-18 743	-35 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-343 450	-380 334	-570 000	-820 000
Forsikringer		-114 355	-104 718	-111 000	-123 000
Kommunale avgifter	9	-682 227	-579 338	-592 000	-753 000
Energi/fyring		-555 254	-995 813	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 743	-239 340	-321 000	-340 000
Andre driftskostnader	10	-348 370	-317 125	-301 700	-361 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 553 333	-2 822 928	-2 920 070	-3 243 870
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 015 270	1 519 230	2 428 930	2 446 130
Innbetalt andel fellesgjeld		0	6 020 806	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 015 270	7 540 036	2 428 930	2 446 130
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 831	1 490	0	0
Finanskostnader	12	-1 125 957	-777 755	-801 000	-1 725 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 122 126	-776 266	-801 000	-1 725 000
ÅRSRESULTAT		1 893 144	6 763 771	1 627 930	1 121 130
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 893 144	6 763 771		



BRÅNÅSTUNET BORETTSLAG
ORG.NR. 993 872 091, KUNDENR. 7317

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
		120 590	120 590
Bygninger	13	000	000
Tomt		4 900 000	4 900 000
SUM ANLEGGSMIDLER		125 490 000	125 490 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		23 975	614
Kundefordringer		16 034	0
Forskuddsbetalte kostnader		344 664	47 247
Andre kortsiktige fordringer	14	46 009	33 360
Driftskonto OBOS-banken		456 721	219 347
Driftskonto OBOS-banken II		20 000	20 000
Sparekonto OBOS-banken		5	5
SUM OMLØPSMIDLER		907 408	320 573
		126 397 408	125 810 573
SUM EIENDELER			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 49 * 5000		245 000	245 000
Annen egenkapital	15	46 143 975	44 250 832
SUM EGENKAPITAL		46 388 975	44 495 832
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	42 311 883	43 455 125
Borettsinnskudd	17	37 390 000	37 390 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 701 883	80 845 125
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 345	45 594
Leverandørgjeld		237 210	179 937
Påløpte renter		8 995	4 358
Annen kortsiktig gjeld		0	239 727
SUM KORTSIKTIG GJELD		306 550	469 616



Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 687 760
Energi	743 652
Kapitalkost. lån 2	436 284
Kapitalkostnader på IN-lån	1 596 972
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	77 274
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	21 616
Overført til kapitalkostnader	-2 132 146
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 431 412

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	45
Nettinnbetalinger	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	5 045

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 738.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-17 633
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-14 847



Bjørknes Taksering AS, befaring ifbm fuktkontroll	-26 085
SUM KONSULENTHONORAR	-58 565

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-105 353
Drift/vedlikehold VVS	-3 335
Drift/vedlikehold elektro	-24 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 533
Drift/vedlikehold heisanlegg	-162 039
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 540
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 325
Kostnader dugnader	-2 324
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-343 450

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-112 806
Vann- og avløpsavgift	-377 564
Renovasjonsavgift	-191 857
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-682 227

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 947
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 099
Driftsmateriell	-558
Vaktmestertjenester	-177 503
Renhold ved firmaer	-68 190
Snørydding	-33 125
Andre fremmede tjenester	-31 557
Trykksaker	-443
Andre kontorkostnader	-893
Telefon, annet	-2 211
Porto	-1 960
Bank- og kortgebyr	-2 885
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-348 370

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 212
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 153
Andre renteinntekter	466
SUM FINANSINTEKTER	3 831

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-846 159
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-233 036
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-44 535
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 227
SUM FINANSKOSTNADER	-1 125 957

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	120 590 000
SUM BYGNINGER	120 590 000

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.39/bnr.28

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	46 009
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	46 009

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	15 512 584
Egenkapital fra IN tidligere år	33 523 154
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-2 891 763
SUM ANNEN EGENKAPITAL	46 143 975

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	273 758
Nedbetalt i år	90 291
	-1 635 951

Obos Boligkreditt AS, lån 1



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2012	-60 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 214 581
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	828 087
Nedbetalt tidligere, IN	25 052 891
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr 31.12.2022	-31 904 441

Obos-banken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2012	-18 044 933
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	578 315
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	224 864
Nedbetalt tidligere, IN	8 470 263
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr 31.12.2022	-8 771 491

SUM PANTE- OG

GJELDSBREVLÅN

-42 311 883

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2009	-37 390 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD

-37 390 000

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 390 000
Pantelån	42 311 883
Beregnete IN-forpliktelser	30 631 391
TOTALT	110 333 274

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	120 590 000
Tomt	4 900 000
TOTALT	125 490 000



Sak 4A) Endring av vedtekter:

Det foreslås å endre vedtekter slik de foreligger.
Vedlagt er forslag til nye vedtekter med endringer.

Vedtekter for Brånåstunet Borettslag

org.nr 993 872 091

Vedtatt på stiftelsesmøte 10. februar 2009, endret 18.12.2012, 09.05.2017 og 23.05.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Brånåstunet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

➤ **Forslag til endring; Fjerne tekst i gult felt**

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil tyve prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-3.

Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det praktiseres ingen forkjøpsrett for borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.



6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer og kan ha ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,



2. å endre tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder, eller nestleder, og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller**11-1 Bruksrett til Parkeringsplasser og boder i garasjekjeller**

(1) Til 43 av leilighetene medfølger bruksrett til en parkeringsplass i garasjekjeller.

Alle de 49 leilighetene har bruksrett på en bod i garasjen eller i første etasje i oppgang 7.

(2) Noen andelseiere har i tillegg ervervet bruksrett til ekstra parkeringsplass.

Garasjeplassene ligger i byggets felles garasjeanlegg og blir merket med leilighetsnummer. Utbygger vil tildele garasjeplasser før innflytting, men styret har myndighet til å endre tildelingen, dvs. bytte om på plasser.

(3) Bruksrett til parkeringsplass og en bod som medfølger leiligheten er ikke omsettelige uten ved salg av leiligheten/andelen i borettslaget.

Bruksretten til ekstra garasjeplass kan fritt selges sammen med leiligheten.

Bruksretten til ekstra garasjeplass kan selges separat til andre andels-/seksjonseiere i borettslaget.

Utleie av garasjeplasser er tillatt, også til andre enn andelseiere i borettslaget.

Separat salg og utleie av parkeringsplasser skal forelegges styret for godkjenning.

(4) Garasjeplassen er beregnet til personbiler. Hensetting av lastebil, stor varevogn og lignende er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Ingen kjøretøy skal stikke frem utover skilleveggen lengde. Bilreparasjoner som virker forstyrende er ikke tillatt i garasjene. Utvendig bilvask er ikke tillatt, innvendig bilvask tillates så lenge ikke kjemikalier/såpevann tømmes/søles i garasjeanlegget. Garasjeplassen skal holdes ren for olje, fett og søppel. Det er



ikke tillatt å montere innredninger, det tillates å oppbevare bilrelaterte gjenstander som dekk, takboks og lignende så lenge dette ser ryddig og pent ut og ikke medfører at kjøretøyet stikker utenfor skilleveggen lengde. Andre gjenstander skal ikke oppbevares på garasjeplassen.

(5) Det er montert automatisk lukking av garasjeporten. La aldri barn være alene i garasjene.

§12 Utvendig parkeringsareal

Ikke kjørbare eller uregistrerte biler skal ikke hensettes på parkeringsplassene. Det samme gjelder campingvogner, båter, hengere og lignende. Ingen kjøretøy må på vinterstid parkeres slik at de er til hinder for snørydding. Bilvask er tillatt på parkeringsplassen. Styret kan rekvirere borttauing av biler med manglende parkeringsbevis og som står parkert på samme sted sammenhengende i 3 døgn uten nærmere varsel på eiers bekostning.

➤ Forslag til endring; Føye til tekst markert med gult

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

-----oooOOOooo-----



Sak 4B) Endring av husordensregler

Det foreslås å endre husordensregler slik de foreligger.
Vedlagt er forslag til nye husordensregler med endringer.

HUSORDENSREGLER FOR BÅRÅNÅSTUNET BORETTSLAG

Ytre orden:

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trappeavsats, korridorer, garasje og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, innbo, sportsartikler, sykler og barnevogner. Sykler og barnevogner skal settes på anviste plasser i kjeller.

➤ **Forslag til endring; tilføye gult felt**

2. Enhver forurensning av ytre fellesarealer og ovennevnte fellesrom er forbudt.

Alt avfall skal legges i søppelbeholderne hvorav papir/papp legges i egne beholdere. Søppel må ikke legges rundt eller ved siden av søppelbeholderne. Beboer er selv ansvarlig for å kjøre annet avfall til Gjenvinningsstasjon.

➤ **Forslag til endring; tilføye gult felt**

3. Det er ikke tillatt å sette opp skilter, antenner eller lignende på balkonger eller tak, herunder parabolantenner for TV. Det er dog tillat med belysning i advent/jule tiden, men dette må skje inne på egen balkong. Det samme gjelder også blomsterkasser som må være montert på innsiden av **balkong**.

4. Alle inngangsdører til eiendommen skal alltid holdes låst. Utgangsdører for rømningsveier skal alltid være låst fra utsiden.

5. Røyking forbudt i innendørs fellesarealer, pluss ved inngangspartier.

6. Husdyr

Husdyr er tillatt, men dersom husdyrhold er til betydelig sjenanse for andre beboere kan styret fatte vedtak i enkeltstående tilfelle om at husdyr nektes. Hundeeiere bes påse at hunder ikke gjør sitt fornødne på fellesarealer, men ta med dyr utenfor området.

➤ **Forslag til endring; tilføye gult felt**

7. Utearealer

Ballspill på felles grønt arealer er ikke tillatt. For øvrig bør bruk av fellesarealer utendørs til ballspill/lek ikke strekke seg utover kl. 22.00 på hverdager og 23.00 fredag og lørdag.

- Forslag til endring; Stryke punkt 7

8. Takterasse

Felles takterasse kan benyttes av alle beboere. Dersom beboere ønsker å benytte takterrassen for egne arrangementer må det på forhånd sendes anmodning/søknad til styret om tidspunkt. Takterrassen må ryddes etter bruk. Enhver som benytter terrassen må ta hensyn til de øvrige beboere og ikke skape støy og forstyrrelser.

Dersom man planlegger å benytte terrassen til festlig lag med musikk og mange deltakere skal man henge opp et "nabovarsel" på oppslagstavlene og ellers varsle direkte de nærmeste beboerne til terrassen. Etter kl. 22.00 på hverdager og 23.00 fredager og lørdager må ikke private arrangementer forstyrre naboene.

- **Forslag til endring; endre gult felt til 24.00**

Indre orden:

9. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en eier/leietager finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

10. [REDACTED]

- **Forslag til vedtak: Bytte eksisterende tekst med;**

10a Snømåking av balkong.

Det er hver enkelte beboers ansvar å **fjerne snø** fra balkongen. Dette er for å unngå vannlekkasjer.

Andelseier **blir økonomisk** ansvarlig for påført skade ved manglende måking.

10b Rensing av sluket på balkong.

Det er hver beboers ansvar å **jevnlige rense sluk** ved avløp på balkong.

Dette er for å unngå vannlekkasjer til leilighet unner.

11. Kullgriller eller bruk av briketter/ved m.v. til grilling på balkonger er ikke tillatt. Det samme gjelder enhver bruk av åpen varme. Bruk av gas eller elektrisitet til grilling er tillatt. Unntak for bruk av kullgrill gjelder på den felles takterrassen. De som benytter kullgrill på takterrassen må påse at grillen er slukket etter bruk og ikke forlate stedet mens kullgrill er i bruk.



INNBRUDD:

12. Husk innboforsikring. Følg rådene som forsikringsselskapet gir for sikring.

13. Inngangsdører skal alltid være låst. Bruk dør callingen og ikke lukk opp for fremmede.

14. Generell støy m.v. Beboere henstilles til ikke å utføre oppussing støyende aktiviteter i leiligheten som forstyrrer naboer så som boring, avspilling av høy musikk etter kl 22.00. Dette gjelder også bruk av vaskemaskin.

➤ **Forslag til endring av tekst**

Beboer henstilles til ikke å utføre boring/oppussing eller avspilling av høy musikk etter kl 22.00. Fredag og lørdag kan avspilling av musikk forkomme til kl 24.00.

Andelseiere/leietager er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleietakere.

Forslag og nummere punktene etter hverandre da punkt 7 er foreslått og strykes

**Vedtatt av generalforsamlingen den 16. mars 2015
Endret 23.05.2018**



Sak 4C) Økonomistyring

Hvordan dekke utgifter i henhold til de utbedringer som skal gjøres i Brånåstunet Borettslag.

Forslag 1;

- Ta opp lån på ca 1.000.000,-
Det vil bli en gjeldsbyrde som vi har i 30 år, og til 5%, koste nesten 1.000.000,- ekstra

Forslag 2;

- Øke husleie i kortere eller lengre tid slik at en har midler til å dekke planlagte utbedringer
Eks; 1.000.000,- deles på 49 leiligheter og dette blir ca 1700,- pr mnd i et år.

Forslag til avstemning;

Styret går inn for forslag 2. Det vil gi en oss en grad av kontroll på fellesutgiftene, og en kan beregne fellesutgiftene i forhold til budsjett.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Inger Johanne Holt Brånåslia 5, 2019 Skedsmokorset

Styret fremmer følgende kandidat til styremedlem.

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne-Lisbeth Løstad Brånåslia 5, 2019 Skedsmokorset –

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marina Braathen Brånåslia 7, 2019 Skedsmokorset



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 101949. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. september og oktober** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



7317 Brånåstunet Borettslag

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

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.