



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 937  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### 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, 27.04.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 19 550 492        | 16 711 092        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>19 550 492</b> | <b>16 711 092</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   |      | 455 830           | 342 300           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 445 361           | 417 161           |
| Annen driftskostnad  |      | 13 098 203        | 13 601 383        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>13 999 394</b> | <b>14 360 844</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>5 551 098</b>  | <b>2 350 248</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 164 838           | 107 301           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>164 838</b>    | <b>107 301</b>    |
| Annen finanskostnad  |      | 4 141 679         | 2 598 696         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>4 141 679</b>  | <b>2 598 696</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-3 976 841</b> | <b>-2 491 395</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>1 574 257</b>  | <b>-141 147</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>1 574 257</b>  | <b>-141 147</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>1 574 257</b>  | <b>-141 147</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 1 574 257         | -141 147          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>1 574 257</b>  | <b>-141 147</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>                                  |      |                  |                  |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 1 037 149        | 1 482 510        |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 1 037 149        | 1 482 510        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 1 037 149        | 1 482 510        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Kundefordringer   |      | 373 928          | 258 744          |
| Andre fordringer  |      | 914 724          | 955 855          |
| Sum fordringer  |      | 1 288 652        | 1 214 599        |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 4 460 808        | 3 468 424        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 4 460 808        | 3 468 424        |
| Sum omløpsmidler  |      | 5 749 460        | 4 683 023        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>6 786 609</b> | <b>6 165 533</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                  | 0                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Udekket tap                              |      | 66 005 807         | 67 580 063         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-66 005 807</b> | <b>-67 580 063</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-66 005 807</b> | <b>-67 580 063</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 71 083 115         | 72 467 799         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>71 083 115</b>  | <b>72 467 799</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>71 083 115</b>  | <b>72 467 799</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 508 033            | 19 259             |
| Leverandørgjeld                          |      | 866 165            | 940 252            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 335 103            | 318 286            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 709 301</b>   | <b>1 277 797</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>72 792 416</b>  | <b>73 745 596</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>6 786 609</b>   | <b>6 165 533</b>   |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 392629

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 937  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### 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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 971 515 937  
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 19 550 492        | 16 711 092        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>19 550 492</b> | <b>16 711 092</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Lønnskostnad   |             | 455 830           | 342 300           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 445 361           | 417 161           |
| Annen driftskostnad  |             | 13 098 203        | 13 601 383        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>13 999 394</b> | <b>14 360 844</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>5 551 098</b>  | <b>2 350 248</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 164 838           | 107 301           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>164 838</b>    | <b>107 301</b>    |
| Annen finanskostnad  |             | 4 141 679         | 2 598 696         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>4 141 679</b>  | <b>2 598 696</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-3 976 841</b> | <b>-2 491 395</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>1 574 257</b>  | <b>-141 147</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>1 574 257</b>  | <b>-141 147</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>1 574 257</b>  | <b>-141 147</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 1 574 257         | -141 147          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>1 574 257</b>  | <b>-141 147</b>   |



Organisasjonsnr: 971 515 937  
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

## 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>                                  |      |                  |                  |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 1 037 149        | 1 482 510        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 1 037 149        | 1 482 510        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Kundefordringer   |      | 373 928          | 258 744          |
| Andre fordringer  |      | 914 724          | 955 855          |
| Sum fordringer  |      | 1 288 652        | 1 214 599        |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      |                  |                  |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 4 460 808        | 3 468 424        |
| Sum omløpsmidler  |      | 5 749 460        | 4 683 023        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>6 786 609</b> | <b>6 165 533</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>       |                    |                    |
| Udekket tap                       | 66 005 807         | 67 580 063         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-66 005 807</b> | <b>-67 580 063</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-66 005 807</b> | <b>-67 580 063</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 71 083 115         | 72 467 799         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>71 083 115</b>  | <b>72 467 799</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>71 083 115</b>  | <b>72 467 799</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 508 033            | 19 259             |
| Leverandørgjeld                   | 866 165            | 940 252            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 335 103            | 318 286            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>1 709 301</b>   | <b>1 277 797</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>72 792 416</b>  | <b>73 745 596</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>6 786 609</b>   | <b>6 165 533</b>   |



Organisasjonsnr: 971 515 937  
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

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. 1478

Bratlikollen Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Bratlikollen Boligsameie

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:

24. april 2024 kl. 18:00, Lambertseter videregående skole, Cecilie Thoresens vei 6, Oslo. .

### 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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bratlikollen Boligsameie



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

### Styrets innstilling

Styret går inn for at Mona Kvandahl fra OBOS skal lede møtet.

### Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

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

Fører av protokoll og protokollvitne velges på årsmøtet.



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. Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000,-.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.



Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av styreleder for 1 år
- Valg av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Vedlagt følger innstillingen fra valgkomiteen i Bratlikollen Boligsameie

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Brit Magnell

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Mahsa Bahari
- Thomas Kjerland

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Mariell Veinan

**Valg av 3 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Alexander Kjøle Knivedalen
- Jens Hansens
- Kåre Rune Hauge

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

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Daniel Azouar
- Per Morten Jørgensen



**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling Brattlikollen boligsameie 2024.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styret      |                            |                   | Valgperiode |
|-------------|----------------------------|-------------------|-------------|
| Leder       | Brit Magnell               | Libakkfaret 1 B   | 2023-2024   |
| Nestleder   | Afzal Hussain              | Skogvollveien 31B | 2023-2025   |
| Styremedlem | Mahsa Bahari               | Libakkfaret 5B    | 2022-2024   |
| Styremedlem | Annveig Isaksen            | Libakkveien 1B    | 2023-2025   |
| Styremedlem | Thomas Kjerland            | Libakkfaret 9B    | 2022-2024   |
| Varamedlem  | Jens Jakob Hansen          | Libakkveien 23B   | 2023-2024   |
| Varamedlem  | Alexander Kjølø Knivedalen | Libakkfaret 9B    | 2023-2024   |

### Valgkomiteen

|                      |                |           |
|----------------------|----------------|-----------|
| Daniel Azouar        | Libakkfaret 3A | 2023-2024 |
| Per Morten Jørgensen | Libakkfaret 1A | 2023-2024 |

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [bratlikollen@styrerommet.no](mailto:bratlikollen@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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 og viktig informasjon fra styret.

### Generelle opplysninger om Bratlikollen Boligsameie

Sameiet består av 308 seksjoner.

Bratlikollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515937, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

149 433

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

Bratlikollen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79390279. 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.

## Styrets arbeid i styreperioden 2023-2024

Styret har i inneværende periode avholdt 11 styremøter, to regnskapsmøter og behandlet mer enn 70 saker. I tillegg har vi hatt arbeidsmøter og befaringer med diverse leverandører, Plan- og Bygg, prosjektledelse og andre aktører. Vi har hatt de fleste møtene i det gamle vaskerilokalet.

Gjennom året har styret hatt kontakt ved fysiske møter, Teams, pr. telefon og e-poster, i tillegg til diverse befaringer og også innkjøp av materiell. Ved eget vedlikehold og arbeid utført på vegne av utenforstående aktører har styret hatt jevnlig kontakt med de engasjerte firmaene for å følge med og holde seg orientert i prosessen.

Vi har arrangert en dugnad, en kveld for containere og en offisiell åpning av lekeplassen. Dessverre var det kun 10 til 15 personer som møtte opp til åpningen. Tenning av julegranen valgte vi å avlyse da gradestokken krøp ned til 14 kuldegrader samme dag.

Vi har jobbet for å sikre sameiets interesser og jobbet for det vi ser som gode og nyttige løsninger for sameiet og beboere. Vi er fornøyd med innsatsen og engasjementet vi har lagt ned og takker alle beboerne som har tatt kontakt og informert om feil, mangler, og situasjoner som har oppstått. Det bidrar til at saker kan bli tatt hånd om tidlig i forløpet.

## E-post- og telefonhenvendelser

Styret mottar store mengder e-post og henvendelser via Vibbo. Styret har behandlet og besvart mellom 5000-6000 eposter inkludert e-postkorrespondanse mellom styremedlemmene i inneværende periode. Styret mottar mellom 150 og 200 telefonsamtaler, og i tillegg kommer telefonsamtaler mellom styremedlemmene. Vår intensjon har vært å ha kontakt og dialog med beboerne, og vi har satt pris på tilbakemeldinger og spørsmål som vi har mottatt. Å kunne samarbeide på denne måten bidrar vi alle til at saker og situasjoner utbedres raskt, noe som er med på å øke trivselen i sameiet. Ellers bruker styret svært mye tid på å svare på eposter/ henvendelser via Vibbo, og i de tilfeller hvor informasjon ligger på Vibbo har vi henvist beboerne til å finne svarene der.



## Lekeplass

På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt å sette av penger til å oppgradere lekeplassen og våren 2023 engasjerte vi Søve Produkter til gjennomføringen. Det var bestemt å montere lekeapparater for både små og store, og anleggsgartner Tronslien startet arbeidene i mai. Ukene med byggeplass, traktor og gravemaskin, samt materiell, ble utfordrende å verne mht. barnas sikkerhet. En byggeplass er ingen lekeplass og styret hadde en utfordrende tid med å bortvise foreldre og barn fra stedet. Vi har forståelse for at maskiner og nye lekeapparat er fristende, men vi har ingen forståelse for at foreldre trosset byggegjerder og sperrebånd. I slutten av juni kunne vi fjerne sperrebåndene og la barna boltre seg på de nye apparatene. I august inviterte vi små og store til offisiell åpning av lekeplassen hvor vi arrangerte leker for barna. Dessverre kom kun 10-15 stk., men de som kom så ut til å kose seg og vi i styret gledet oss over barnas utfoldelse på lekeapparatene.

## Gjerde forlenget ved lekeplassen

For barnas sikkerhet valgte vi å få montert opp et gjerde i forlengelse av gjerdet ved lekeplassen. For å få til dette fjernet vi to halvdøde små trær på gressplen. Arbeidet ble tatt samtidig med arbeidet på lekeplassen. Planen er nå å sette inn hele gjerdet på dugnaden i våres.

## Supplering av ladebokser

I høst så vi ladeplassene fylles opp og vi innhentet derfor tilbud på 7 nye ladere. Igjen valgte vi Hako Elektro siden de hadde et vesentlig rimeligere tilbud enn Elektro Sivert. I tillegg gjorde de et godt arbeid forrige gang, og samarbeidet har fungert tilfredsstillende.

## Ladestrøm

Det å følge med på strømprisen tar tid i og med at vi jobber for å opprettholde en mest mulig riktig strømpris for ladingen. For håndtering av betaling bruker vi Charge 365.

## Brannvern i sameiet

Brannvern er en potensiell stor investering og vi har trengt tid for å få en oversikt over hva sameiet virkelig trenger for å tilfredsstille gjeldende forskrifter. For oss har det vært viktig å finne gode løsninger, og i første omgang bedre sikkerheten for våre rømningsveier ved varslingsanlegg for fellesområdene. Vi har innhentet tilbud og venter i disse dager på den siste aktøren. Prosjektet blir kostbart og styret har valgt å dele kostnaden over flere år. Ellers går vi befaringer i kjellere blant annet for å sjekke om brannfarlige gjenstander står i boder eller fellesrom, og i tillegg til eventuelle tiltak i forhold til brannvern som må igangsettes.

Vi vil minne om at beboere har den viktigste rollen når det gjelder brannvern i sameiet. Det er viktig at alle beboere er bevisste på brannrisiko og tar ansvar for å redusere denne risikoen så mye som mulig. Det er eier/beboer selv som har ansvar for at det finnes røykvarslere og brannslukningsutstyr inne i den enkelte leilighet.

## Sikring av fjell i skråning

Det er med tiden oppstått sprekker i skråningen fra skogknausen bak Libakkfaret 1-3 og ned mot veien i starten av Libakkveien. Da vi oppdaget dette engasjert vi Multiconcult til vurdering av området. Rapporten tilsier sikring ett sted, eventuelt rensing av skråning. Styret innhenter tilbud til arbeidet utover våren.



### **Carport ved inngangsparti**

Ved spesielle behov kan beboere søke om tillatelse til bruk av fellesareal i sameiet. Ved slike henvendelser som montering av utstyr gjør styret et grundig forarbeid før eventuell godkjenning for å sikre sameiets interesser. Denne saken er godkjent fra styrets side med et forbehold om godkjenning av Plan og Bygg.

### **Oppfølging av skader i tre oppganger**

Beboerne meldte om større og mindre skader på murvegger. Vi engasjerte Betonma som vi har vært fornøyd med i forhold til andre arbeidsoppgaver i sameiet. De hadde også det rimeligste tilbudet.

### **Reparasjon og arbeid på tre balkonger**

Arbeidet på de tre balkongene som ble påført skader fra ødelagte fliser fra ovenforliggende balkonger har stort sett fått utbedret skadene. Nordisk Facade (NF) er fortsatt ikke ferdig med arbeidet da det viste seg at diverse ting manglet på ferdigbefaringen. Arbeidet har generelt tatt uforholdsmessig lang tid pga. treghet fra NF sin side. Vi har sendt diverse eposter og purringer og fått den ene unnskyldningen etter den andre. Vi har hatt flere ferdigbefaringer, men arbeidet til NF imponerer ikke så vi holder fortsatt igjen penger.

### **Vaskerilokalet og bruksendring**

Søknad om bruksendring har vært en lengre prosess med flere faginstanser. Vi hadde befaringer og møter og kostnaden for ytterligere arbeid med søknaden ville komme på kr 60 000 til 70 000 eks. mva. I tillegg vil arbeidet med oppgradering av lokalet til dagens forskrifter ha en relativt høy kostnad med bl.a. utgifter til ventilasjonssystem, brannvarslingsanlegg og tilgjengelighet for funksjonshemmede for å nevne noe. Styret synes dette er en stor kostnad å ta nå, spesielt med tanke på at en godkjenning av en søknad innebærer en frist på 3 år for byggestart. Dette i tillegg uvissheten av kostnadens størrelse gjorde at styret ikke kunne forsvare å fortsette arbeidet med bruksendring.

### **Styrom i vaskerilokalet**

Vi har tilrettelagt et rom for styrets aktiviteter som vi har pusset opp på egen fritid. Møbler mm har vi for det meste fått eller kjøpt brukt og rommet blir ferdig i disse dager.

### **Utbygger og ønske om leie av tomt**

På årsmøtet 2023 vedtok sameierne å leie ut tomt for visningsbrakker til Neptun (den nye utbyggeren) i Libakkveien 13-15. Området det gjelder er bak de fire p-plassene 174-177. Styret og prosjektlederen hos Neptun er blitt enige om kontraktens vilkår og ordlyd og vil signere så snart Neptun har satt dato for byggestart. En eksakt dato har vært viktig for oss for å sikre en kontrakt som er tydelig og mest mulig tidsavgrenset.

### **Matte til inngangspartiene**

Vi har strevd med å finne en mattetype som er tynn nok til ikke å hindre bevegelse av ytterdøren og samtidig ha en skliskiker underflate. Vi har igjen sjekket markedet og har startet å teste ut forskjellige alternativer for å se hva som kan fungere best i de forskjellige inngangspartier.

**Fasadeoppussingsprosjektet og eventuell garanti**

Maling av vindusbrettene, som er en kombinasjon av reklamasjon og vedlikehold, skulle vært utført i 2021. Pga bl.a. pandemien ble arbeidet utsatt og deretter motsatte NF seg at dette var reklamasjoner. Styret har gjennomført en del befaringer for å danne oss et grunnlag til å fortsatt kunne fremme krav om garanti. Slik det ser ut må vi dessverre medgi at NF har sitt på det tørre. Styret vil ikke prioritere vedlikehold av vindusbrettene på nåværende tidspunkt.

**Parkeringsplasser**

Gjennom året har det vært venteliste på parkeringsplasser i sameiet, og pga. naturlig utskifting ved salg har de fleste fått tildelt plass etter relativt kort tid. For tiden er det en liten venteliste pga at beboere venter på plass i nærheten av sin blokk. Styret bruker mye tid på dette med parkering med tanke på epostutvekslinger, drift av venteliste, kontrakter, elektronisk registrering av bilers skiltnummer etc. Det er totalt 172 parkeringsplasser i sameiet og alle er utleide. Det er 51 ladeplasser for elbiler (hvorav 7 plasser er uten ladeboks), og 121 plasser for bensin-/diesel, og hybridbiler. Det har i perioden blitt parkering forbudt i deler av Libakkfaret og Libakkveien. Dette er gjort av Bymiljøetaten for å få bedre fremkommelighet for renovasjonsetaten, brøytebiler og utrykningskjøretøy. Dette, og nye blokker i området, har gjort at det til tider er vanskelig å finne parkeringsplasser i gatene i sameiet. Mye snø i vinter har også ført til ekstra problemer med å finne parkeringsplasser i sameiet.

**Utbygger i Libakkveien 9-11**

Det har vært en lang og utfordrende prosess å ha en utbygger som nærmeste nabo. Vi har hatt diverse epostutvekslinger og befaringer i forhold til bruken av sameiets eiendom til oppbevaring av materiell og maskiner, i tillegg til sårskader som de har påført naturen. Dette har vært tidkrevende for oss, og kunne vært unngått om utbygger hadde håndtert saker og situasjoner med respekt for andre og annenmanns eiendom. Styret har sendt krav på kr 150.000 for bruken av sameiets tomt og tilbakesetting av natur, men utbygger motsetter seg dette. Etter flere purringen har styret kommet frem til å sende saken videre til Forlikrådet.

**Grøntarealene**

Vi har fortsatt hatt fokus på disse arealene og har vært fornøyde med selve gressklippingen. Fjerning av avklippet gress har også blitt bedre, men har fortsatt hatt dialog om dette.

Klipping av busker og håndteringen av ugress er vi fortsatt ikke helt tilfredse med. Se ytterligere informasjon under vaktmestertjenesten.

Ellers retter vi en stor takk til frivillige som har klippet småbuskas og stelt i inngangsparti, og ellers rundt på fellesarealene. Dette arbeidet håper vi dere som har interesse og lyst til vil fortsette med.

**Containere**

I fjor våres hadde vi en kveld med containere for kast av eiendeler, søppel og ting som beboerne kunne kvitte seg med. Både beboere og styremedlemmer stilte som containervakt og alle gjorde de en formidabel jobb med å informere om sortering av avfall og hindre sammenblanding med elektriske artikler og farlig avfall. Dette ga resultater og vi fikk kun kr 1000 – 3000 i gebyr for pålagt håndsortering for feilkasting.



Også i år kom dugnaden som en overraskelse på beboere. Majoriteten av disse var leietakere og de ville ta kontakt med eieren for å bli inkludert på Vibbo.

### **Vedlikehold av fyringsanlegg m.m.**

Det har vært mange reparasjoner og utskiftninger i og med at fyringsanlegget er gammelt. Det har vært utskifning av termostater og ventiler på radiatorer, utskifning av flere sirkulasjonspumper og ellers småreparasjoner på fyringsanlegget i fyrhus og undersentraler. Det er byttet flere lamper i oppganger og inngangsparti, dørpumper, samt skiftet låser på kjeller- og ytterdører.

Fortsatt må vaktmesterne ha fokus på rydding ved avfallsstasjonene og spesielt de i Libakkfaret 2b og 3a, i tillegg til alt søppel i området vårt, i kjellerganger og fellesareal. Ved behov har de kjørt bort hensatte gjenstander til gjenvinningsstasjonen, i tillegg til forefallende arbeid.

Siden fyringsanlegget er gammelt, har styret startet prosessen med å finne løsninger for annen type energi. Dette for å ha god tid til et slikt stort arbeid.

### **Kommunens vintervedlikehold av offentlig vei – Libakkfaret og Libakkveien**

Vi har igjen erfart mangelfull og manglende brøyting og strøing av veiene hos oss. Styret og vaktmester har hatt diverse henvendelser til Bymiljøetaten (BYM), noe vi vet mange av beboerne også har gjort. Vi minner om at de to veiene er offentlige og når vi alle tar ansvar og ringer eller melder inn til BYM har vi større påvirkningskraft og kan ha større sjans for å bli hørt. Så noe må ha hjulpet siden BYM valgte å prioritere Libakkfaret og Libakkveien i forhold til skarping og fresing av snø.

### **Vaktmestertjenesten**

Samarbeidet med Bygårdsservice AS har ikke holdt den kvaliteten som vi forventer og har fulgt opp ved epostutvekslinger og møte med vaktmestrene. Vi håper med dette å få bedre struktur på arbeidet og at henvendelser fra beboerne blir ivaretatt på en helt annen måte enn i dag. Over påske skal vi ha møte med ledelsen for ytterligere forbedring i samarbeidet.

Generelt sett har vi vært fornøyde med snømåking i en særdeles tøff vinter.

### **Søppel og avfall**

Vi har hatt jevnlig dialog med vaktmester og også ilagt gebyr til beboere. Dessverre settes fortsatt pappesker og eiendeler ved siden av avfallsbrønnene, i kjellere og inngangsparti. Informasjon om søppelhåndtering ser ikke ut til å hjelpe, selv etter økt hyppighet av containere hvor de to siste containerkveldene kun hadde et halvt års mellomrom.

Vi har også sett på tiltak for å øke kapasiteten på stasjonene i Libakkfaret 2b og 3a og har blant annet innhentet tilbud for økning av antall avfallsbrønner. Ut fra dette har vi konkludert med at utsetting av plastbeholdere for økt kapasitet er på et slikt nivå at vi avventer andre tiltak.

### **Trappevask**

Vi har god dialog med firmaet som vasker hos oss, så tross noen utfordringer med uteblitt vask i enkelte oppganger har de vært raske til å ta tak i dette. Vi har fulgt opp med eposter og møter og har tillitt til at trappevasken utføres i forhold til kontrakten.

### **Søknader om dyrehold**

Gjennom året har vi fått henvendelser om å ha hund. Styret er nøye på at sameiets husordensregler følges og at alle behandles likt.



## Beboerklager

Styret har mottatt flere klager på naboer på grunn av støy utover det husordensreglene tillater. Styret bruker tid på slike saker i og med at støy kan påvirke både nattesøvn og trivsel. I første omgang oppfordrer vi til dialog mellom beboerne selv og prøve å løse uenigheten uten å involvere styret. I enkelte saker har styret hatt kontaktet med de påklagede eierne for å bidra til at husordensregler følges. Vi har ikke hatt saker som har endt med beboermøter i denne styreperioden.

## Strømselskap

Vi har skrevet ny toårskontrakt med Norges Energi da vi er fornøyde med prisen og også oppfølging vi har fått det siste året. Teksten er ok

## Banklån

Vi er ikke helt tilfredse med kundeservicen i Obosbanken og vi synes renten er høy. Vi er i prosessen med innhenting av tilbud og foreløpig ligger to av bankene på samme rentenivå.

## Forsikring

Vi erfarer en økning i antall skadesaker som meldes til forsikringsselskapet. I tillegg til prisstigning medfører dette en økning i forsikringspremien. Den åpne forsikringssaken som ikke er avsluttet har vi nå fått forståelsen av at ikke vil bli påvirket ved å bytte selskap. Vi vil derfor innhente tilbud fra flere selskap i håp om en reduksjon i den årlige premien.

## Rundskriv og annen informasjon

Styret har hatt syv rundskriv i denne perioden, i tillegg til en del elektroniske nyhetsvarsler.

## Vibbo.no

På bakgrunn av henvendelser fra beboere har vi fortsatt arbeidet med å sende påminnelser til de som ikke har registrert sine leietakere på Vibbo. Vi oppfordrer beboere og leietakere om å følge med på Vibbo.

## Prosjekter for neste styreperiode

- Fortsette arbeidet med brannvern
- Fortsette arbeidet i forhold til TV Kabelanlegg
- Arbeid i forhold til det å finne annen type energi for fyringsanlegget
- Arbeid med grøntarealene
- Følge opp arealet på skogknausen
- Vedlikehold av p-plasser

## Fokusområder for neste styreperiode

- Oppfølging og fornyelse av sameiets kontrakter med leverandører
- Det å øke trivsel og miljø for liten og stor
- Kommunikasjon og samarbeid med beboere og eiere
- Kommunikasjon med utleierne
- Øke antall beboere for tilgang til elektronisk kommunikasjon



## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 19 550 492,-. Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 13 999 394,-. Dette er lavere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes hyppige rentøkninger i 2023.

### Resultat

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

### 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 4 040 159,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. I forhold til konkursen i S-Bygg hvor S-Bygg har hevdet krav mot sameiet og sameiet har hevdet krav mot boet ser vi i deres årsberetning at bobestyrer har besluttet å ikke forfølge ytterligere krav i sakene. Endelig bobehandling vil først bli avsluttet i 2024 hvor vi vil få en endelig avklaring.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000,- til større vedlikehold som omfatter utbedring av brannvern.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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.

### Forsikring

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

### Lån

Bratlikollen Boligsameie 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på følgende endringer fra 1/1-2024:

- Felleskostnader er øket med 10%
- Leie av parkeringsplass er øket med kr 50,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE.

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 rettvise 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: PL3TD-4ZTT6-4VA8N-MLJE-ENHX7-WNDOE



**BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 515 937, KUNDENR. 1478**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023   | Regnskap<br>2022   | Budsjett<br>2023   | Budsjett<br>2024   |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                    |                    |                    |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 18 680 471         | 15 992 932         | 18 719 000         | 20 587 000         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 113 698            | 46 763             | 100 000            | 140 000            |
| Antenneanlegg                      |      | 464 936            | 514 019            | 400 000            | 500 000            |
| Andre inntekter                    | 3    | 291 387            | 157 378            | 20 000             | 20 000             |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>19 550 492</b>  | <b>16 711 092</b>  | <b>19 239 000</b>  | <b>21 247 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -56 330            | -42 300            | -42 000            | -56 000            |
| Styrehonorar                       | 5    | -399 500           | -295 000           | -300 000           | -400 000           |
| Avskrivninger                      | 14   | -445 361           | -417 161           | -445 000           | -445 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -28 602            | -27 241            | -30 000            | -30 000            |
| Andre honorarer                    |      | 0                  | -5 000             | 0                  | 0                  |
| Forretningsførerhonorar            |      | -465 350           | -439 000           | -454 000           | -491 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -84 163            | -62 702            | -50 000            | -50 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -1 532 174         | -1 113 235         | -3 035 000         | -2 657 000         |
| Forsikringer                       |      | -785 585           | -694 134           | -786 000           | -877 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -2 801 929         | -2 349 803         | -2 795 000         | -3 237 000         |
| Ladekostnader EL-bil               |      | -104 687           | -61 193            | -70 000            | -135 000           |
| Energi/fyring                      | 10   | -3 974 410         | -5 793 911         | -5 400 000         | -4 210 000         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -1 488 581         | -1 256 366         | -1 400 000         | -1 530 000         |
| Andre driftskostnader              | 11   | -1 832 722         | -1 803 799         | -1 783 000         | -1 897 000         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-13 999 394</b> | <b>-14 360 844</b> | <b>-16 590 000</b> | <b>-15 998 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>5 551 098</b>   | <b>2 350 248</b>   | <b>2 649 000</b>   | <b>5 249 000</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                    |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 12   | 164 838            | 107 301            |                    | 0                  |
| Finanskostnader                    | 13   | -4 141 679         | -2 598 696         | -3 700 000         | -4 831 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-3 976 841</b>  | <b>-2 491 395</b>  | <b>-3 700 000</b>  | <b>-4 831 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>1 574 257</b>   | <b>-141 147</b>    | <b>-1 051 000</b>  | <b>418 000</b>     |
| Overføringer:                      |      |                    |                    |                    |                    |
| Udekket tap                        |      | 0                  | -141 147           |                    |                    |
| Reduksjon udekket tap              |      | 1 574 257          | 0                  |                    |                    |



## BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 515 937, KUNDENR. 1478

### BALANSE

|                                  | Note | 2023               | 2022               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Andre varige driftsmidler        | 14   | 1 037 149          | 1 482 510          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>1 037 149</b>   | <b>1 482 510</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                    |
| Restanser på felleskostnader     |      | 100 090            | 48 073             |
| Kundefordringer                  |      | 373 928            | 258 744            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 814 634            | 733 692            |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 0                  | 174 090            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 1 815 986          | 893 223            |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 2 644 823          | 2 575 201          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>5 749 460</b>   | <b>4 683 023</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>6 786 609</b>   | <b>6 165 533</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                    |
| Udekket tap                      | 15   | -66 005 807        | -67 580 063        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-66 005 807</b> | <b>-67 580 063</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Gjeldsbrevlån                    | 16   | 71 083 115         | 72 467 799         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>71 083 115</b>  | <b>72 467 799</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 334 317            | 317 920            |
| Leverandørgjeld                  |      | 866 165            | 940 252            |
| Påløpte renter                   |      | 411 825            | 19 259             |
| Påløpte avdrag                   |      | 96 208             | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld           | 17   | 786                | 366                |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>1 709 301</b>   | <b>1 277 797</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>6 786 609</b>   | <b>6 165 533</b>   |
| Pantstillelse                    |      | 0                  | 0                  |
| Garantiansvar                    |      | 0                  | 0                  |



Oslo, 11. mars 2024  
Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell/s/

Mahsa Bahari/s/

Annveig Isaksen/s/

Thomas Kjerland/s/

Afzal Hussain/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Seksjonskostnader                    | 17 904 672        |
| Leie                                 | 313 500           |
| Parkering                            | 280 628           |
| Ladeplass                            | 165 831           |
| Frysebokser                          | 15 840            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>18 680 471</b> |

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

|   |                |
|---|----------------|
| Adm.gebyr   | 1 500          |
| Salg nøkler   | 8 837          |
| Refusjon fra Gjensidige forsikring                          | 283 750        |
| Viderefakturerte fakturaer. Kreditnota på tidligere faktura | -2 700         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>                                  | <b>291 387</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -56 330        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-56 330</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 399 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 602.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -25 506        |
| Andre konsulentonorarer Multiconsult           | -28 660        |
| Andre konsulentonorarer USBL                   | -29 997        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-84 163</b> |

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

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger        | -155 789          |
| Drift/vedlikehold VVS              | -261 863          |
| Drift/vedlikehold elektro          | -48 894           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg  | -648 981          |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg    | -353 560          |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -5 370            |
| Egenandel forsikring               | -56 000           |
| Kostnader dugnader                 | -1 717            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>    | <b>-1 532 174</b> |

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

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -1 654 493        |
| Feieavgift                    | -128              |
| Renovasjonsavgift             | -1 147 309        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-2 801 929</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi           | -234 317          |
| Strøm oljefyr el.bereder   | -3 740 093        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-3 974 410</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Container                        | -37 219           |
| Skadedyrarbeid                   | -15 579           |
| Verktøy og redskaper             | -33 676           |
| Driftsmateriell                  | -551              |
| Vaktmestertjenester              | -1 137 715        |
| Vakthold                         | -11 224           |
| Renhold ved firmaer              | -534 116          |
| Snørydding                       | -27 890           |
| Andre fremmede tjenester         | -7 186            |
| Trykksaker                       | -4 435            |
| Andre kontorkostnader            | -4 675            |
| Telefon, annet                   | -4 440            |
| Porto                            | -4 440            |
| Gaver                            | -1 536            |
| Bank- og kortgebyr               | -6 916            |
| Velferdskostnader                | -1 124            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-1 832 722</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|   |                |
|---|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 12 219         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 69 622         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 8 267          |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 74 730         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>164 838</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -4 141 679        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-4 141 679</b> |

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |            |                  |
|--------------------------------|------------|------------------|
| Avfallsanlegg                  |            |                  |
| Tilgang 2015                   | 794 110    |                  |
| Tilgang 2018                   | 1 627 513  |                  |
| Avskrevet tidligere            | -1 373 713 |                  |
| Avskrevet i år                 | -242 161   |                  |
|                                |            | 805 749          |
| Ladebokser elbil               |            |                  |
| Tilgang 2021                   | 525 000    |                  |
| Tilgang 2022                   | 84 600     |                  |
| Avskrevet tidligere            | -175 000   |                  |
| Avskrevet i år                 | -203 200   |                  |
|                                |            | 231 400          |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |            | <b>1 037 149</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |            | <b>-445 361</b>  |

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****GJELDSBREVLÅN**

|  |             |                    |
|--|-------------|--------------------|
| OBOS-banken  |             |                    |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 30 år. |             |                    |
| Opprinnelig 2017   | -48 717 588 |                    |
| Økning 2018  | -23 000 000 |                    |
| Økning 2019  | -7 000 000  |                    |
| Nedbetalt tidligere                                      | 6 249 789   |                    |
| Nedbetalt i år   | 1 384 684   |                    |
|  |             | -71 083 115        |
| <b>GJELDSBREVLÅN</b>                                     |             | <b>-71 083 115</b> |



**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Gebyrer                           | -786        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-786</b> |



## Valgkomiteens innstilling Brattlikollen boligsameie 2024

| Brattlikollen boligsameie: Valgkomiteens innstilling 2024 |                            |                    |           |              |      |
|---|----------------------------|--------------------|-----------|--------------|------|
| Leder   | Brit Magnell               | Libakkfaret 1 B    | 1184 Oslo | Gjenvalg     | 1 år |
| Styremedlem   | Afzal Hussain              | Skogvollveien 31 B | 0580 Oslo | Ikke på valg | 1 år |
| Styremedlem   | Mahsa Bahari               | Libakkfaret 5 B    | 1184 Oslo | Gjennvalg    | 2 år |
| Styremedlem   | Mariell Veinan             | Libakkfaret 5 B    | 1184 Oslo | Ny           | 1 år |
| Styremedlem   | Thomas Kjerland            | Libakkfaret 9B     | 1184 Oslo | Gjenvalg     | 2 år |
| 1. Varamedlem   | Kåre Rune Hauge            | Sandstuveien 48B   | 1184 Oslo | Ny           | 1 år |
| 2. Varamedlem   | Jens Hansens               | Libakkveien 23C    | 1184 Oslo | Gjenvalg     | 1 år |
| 3. Varamedlem   | Alexander Kjøle Knivedalen | Libakkfaret 9 B    | 1184 Oslo | Gjenvalg     | 1 år |
| Valgkomite  | Daniel Azouar              | Libakkfaret 3 A    | 1184 Oslo | Gjenvalg     | 1 år |
| Valgkomite  | Per Morten Jørgensen       | Libakkfaret 1 A    | 1184 Oslo | Gjenvalg     | 1 år |

Valgkomiteen 12/03 2024

Per Morten Jørgensen /s/

Daniel Azouar /s/



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 1478 Selskapsnavn: Bratlikollen Boligsameie

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.