



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921613261

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		719 575	699 417
Sum inntekter		719 575	699 417
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		521 488	433 617
Sum kostnader		624 178	536 307
Driftsresultat		95 397	163 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 756	23 388
Sum finansinntekter		28 756	23 388
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		28 756	23 388
Resultat før skattekostnad		124 153	186 498
Årsresultat		124 153	186 498
Totalresultat		124 153	186 498
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		124 153	186 498
Sum overføringer og disponeringer		124 153	186 498



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 698	35 254
Sum fordringer		22 698	35 254
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 093 687	974 338
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 093 687	974 338
Sum omløpsmidler		1 116 385	1 009 592
SUM EIENDELER		1 116 385	1 009 592

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		969 989	845 835
Sum opptjent egenkapital		969 989	845 835
Sum egenkapital		969 989	845 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 920	96 757
Annen kortsiktig gjeld		24 476	67 000
Sum kortsiktig gjeld		146 396	163 757
Sum gjeld		146 396	163 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 116 385	1 009 592



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446298

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 921 613 261
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		719 575	699 417
Sum inntekter		719 575	699 417
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		521 488	433 617
Sum kostnader		624 178	536 307
Driftsresultat		95 397	163 110
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 756	23 388
Sum finansinntekter		28 756	23 388
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		28 756	23 388
Resultat før skattekostnad		124 153	186 498
Årsresultat		124 153	186 498
Totalresultat		124 153	186 498
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		124 153	186 498
Sum overføringer og disponeringer		124 153	186 498



Organisasjonsnr: 921 613 261
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 698	35 254
Sum fordringer		22 698	35 254
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 093 687	974 338
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 093 687	974 338
Sum omløpsmidler		1 116 385	1 009 592
SUM EIENDELER		1 116 385	1 009 592
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		969 989	845 835
Sum opptjent egenkapital		969 989	845 835



Sum egenkapital	969 989	845 835
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	121 920	96 757
Annen kortsiktig gjeld	24 476	67 000
Sum kortsiktig gjeld	146 396	163 757
Sum gjeld	146 396	163 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 116 385	1 009 592



Organisasjonsnr: 921 613 261
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7897

BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3



Velkommen til årsmøte i BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Skjetten skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. 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. Outsource avregning av fjernvarmeforbruk
7. Fullmakt til å inngå Norgespris eller lignende med Akershus Energi Varme dersom det blir aktuelt
8. Valg av tillitsvalgte
9. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eivind Johannessen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7897 Bråtejordet Boligsameie 3.pdf
- 2. 7897 Årsregnskap og årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Outsource avregning av fjernvarmeforbruk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Det finnes per 2024 ingen leverandører som kan levere automatiske avregnings- og fakturatjenester basert på dagens fjernvarmemålere i husene. Styret ønsker å få outsourecet denne tjenesten da den krever en del arbeidet fra styret mtp. datainsamling, avregning, flyttemeldinger og fakturering. Videre er det et EU-direktiv som legger opp til hyppigere avregninger og muligheter for å følge eget forbruk i større grad enn i dag. Trolig vil tjenesten kreve bytte av måleutstyr. Ev. inngåelse bør skje i samarbeid med de øvrige sameiene på Bråtejordet, og vil dermed trolig ta noe tid å innføre. De andre sameiene har tidligere år gjort tilsvarende vedtak på årsmøtene sine, men prosjektet har per dags dato stanset.



Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslag til vedtak fattes

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå en avtale for outsourcing av avregning av fjernvarmeforbruk.

Sak 7

Fullmakt til å inngå Norgespris eller lignende med Akershus Energi Varme dersom det blir aktuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

I lys av Regjeringens forslag til innføring av Norgespris og indikasjoner på at denne kan bli tilgjengelig for fjernvarmekunder kan det være fordelaktig for sameiet å inngå dette. For å kunne inngå dette dersom det blir gjort tilgjengelig, foreslås det at styret får fullmakt til å inngå denne avtalen - eller lignende varianter - uten å måtte innkalle til ekstraordinært årsmøte. Dette vil gi styret fleksibilitet til å inngå avtalen dersom det blir aktuelt, og sikre at sameiet får de beste prisene på fjernvarme.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslag til vedtak fattes

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå Norgespris-avtale eller lignende med Akershus Energi Varme dersom dette blir aktuelt.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Johannessen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johannes Due Enstad

Merk at Johannes har gitt beskjed om at det er stor sannsynlighet for at han vil trekke seg innenfor perioden. Styret tenker dette likevel er en god løsning for å sikre kontinuitet.



- Khawar Jaweed

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Even Burhol

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: ZNKEC-XIWP-YJDTZ-47B2C-U05BW-L08WY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-20 22:08:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZXKEC-XIWP-YJDTZ-47B2C-U05BW-LO8WY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller arkivets valideringsverktøy for digitale signaturer.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eivind Johannessen	Bråtejordet 19
Styremedlem	Johannes Due Enstad	Bråtejordet 51
Styremedlem	Sigurd Salvesen	(tidl. Bråtejordet 11)
Varamedlem	Khawar Jaweed	Bråtejordet 41
Varamedlem	Even Burhol	Bråtejordet 39

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bråtejordet Boligsameie 3

Sameiet består av 28 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

78 394

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

Bråtejordet Boligsameie 3 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har hatt 11 styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg har styret også hatt flere arbeidsmøter, HMS-runder, møter og dialog med utbygger samt kvartalsvise fellesmøter med de andre sameiene.
- Fjernvarmeanlegget inkludert pumpehus / fjernvarmesentral har hatt stort fokus fra styrene på Bråtejordet og har det fortsatt. Det har blitt inngått serviceavtaler med rørlegger både for hus og pumpehus / fjernvarmesentral.
- Styret har avsluttet samtlige reklamasjonssaker mot utbygger, fått overført en parkeringsplass kostnadsfritt og for øvrig fått overført 1/3 ideell andel av fellesområde sør for partalsrekken (de to andre sameiene eier 1/3 ideell andel hver)
- Styret har hatt dialog med flere tilbydere av forsikring, men har foreløpig beholdt Gjensidige.
- Styret har gjennomført endring av TV-/internett-pakke i henhold til vedtak på fjorårets årsmøte
- Det har blitt avholdt dugnader.
- Styret har jobbet med innhenting av anbud for redskapsbod og jobber for gjennomføring av dette i løpet av 2025
- Det ble lagt opp til en felles fordeling av ansvar for vedlikehold av fellesområdene som fungerte tilfredsstillende og vil videreføres
- Det er bestilt og skiftet lokk til søppelinnkast til en variant som forhåpentligvis vil tåle bruken her i sameiet
- Det har vært dialog med ROAF for å få en så god løsning som mulig når det settes nye krav til søppelsortering (blant annet sortering av matavfall)

Fremtidige planer:

- Bytte av løsning for avregning av fjernvarmeforbruk. Dagens løsning innebærer mye jobb for styret mtp. bearbeiding av data, avregninger, faktureringsgrunnlag og oppfølging av spørsmål. Det jobbes fortsatt med å finne tilbydere med tilstrekkelig kvalitet
- Styret vil følge med på mulighetene for å inngå avtale om «Norgespris» for fjernvarmeleveransene dersom dette anses som gunstig og vil be om fullmakt til dette



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Drifts- og vedlikeholdskostnadene er lavere enn budsjettert grunnet lite ekstraordinære behov for vedlikehold gjennom året, som det vanligvis settes av penger til i budsjettet.

TV/bredbåndskostnader er lavere enn budsjettert grunnet endringen i TV-avtale til kun bredbånd ihht. beslutning på årsmøtet i 2024.

Finansinntekter er høyere enn budsjettert ettersom sameiet fikk forhandlet til seg deler av renteinntektene på tilbakeholdt beløp mot utbygger, som hadde blitt forrentet over 6 år.

Ellers er resultatet stort sett i henhold til budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 74 000 til større vedlikehold som omfatter serviceavtale på fjernvarmeskap / gulvvarmeanlegg i boligene. Det er også satt av penger til bl.a. drift av pumpehus / fjernvarmesentral og bygging av redskapsbod. For sistnevnte er det trolig ikke satt av tilstrekkelig beløp, så man må vurdere om dette gjennomføres i år eller neste år. Reklamasjonstiden på boligene og er ute, så man må forvente at et denne posten kan øke i årene fremover.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Forsikring

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

Lån

Bråtejordet Boligsameie 3 har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på at felleskostnader justeres iht. KPI eller direkte prisjusteringer fra leverandør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til styret i
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3
c/o OBOS Eiendomsforvaltning

Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foretigger oppdragsavtale mellom revisor og oppdragsgiver, som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert oppdragsavtale minimum hvert tredje år.

Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av denne avtalen og standardvilkårene. Disse er tilgjengelige på <https://www.bdo.no/nb-no/om-bdo/praktisk-informasjon/standardvilkar>. For denne avtale gjelder standardvilkår Del I: generelle vilkår, samt Del II punkt 20: særvilkår for revisjons- og andre attestasjonsoppdrag, samt avtalte kontrollhandlinger. Ved eventuell motstrid mellom standardvilkårene og denne oppdragsavtale, er det vilkårene i avtalen som gjelder.

Denne avtalen, med tilhørende standardvilkår, dokumenterer og bekrefter at vi, BDO AS, påtar oss oppdraget som selskaps revisor, formålet med og omfanget av revisjonen, våre plikter som revisor og formen på eventuelle uttalelser fra oss. Ansvarlige statsautoriserte revisorer på oppdraget er Hans Petter Urkedal, Bente Hodne, Sven Aarvold og Jarle Haukvik, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlige for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisor medarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.

Tjenester som inngår i leveransen:

- Revisjon av årsregnskap

Øvrige tjenester

Vi vil levere øvrige tjenester etter nærmere avtale, i den grad disse ikke er egnet til å påvirke vår uavhengighet som revisor. Vi vil i utgangspunktet inngå en egen oppdragsavtale som regulerer disse tjenestene. I tilfelle vi avtaler med dere å utføre tilleggstjenester, uten at det inngås egen oppdragsavtale, gjelder likevel våre standardvilkår for den aktuelle tjenesten.

Ansvarsbegrensning

Standardvilkårene inneholder utfyllende bestemmelser, blant annet begrensninger i vårt erstatningsansvar. Med mindre annet er avtalt i oppdragsavtalen, vil maksimalt erstatningsansvar for BDO, inklusive eventuelt ansvar for den oppdragsansvarlige, der denne er personlig ansvarlig for oppdraget, være det høyeste av 10 ganger påløpt honorar (inklusive merverdiavgift) for den påstått mangelfulle tjenesten og NOK 1 million, begrenset oppad til NOK 50 millioner.

Honorar

Årtlig honorar for revisjon er iht tilbud og rammeavtale med OBOS.

For tilleggstjenester eller tilleggsarbeid ut over det som inngår i den avtalte leveransen, faktureres det etter medgått tid, etter de enhver tid gjeldende timesatser.

BDO AS, et norsk selskapskap, er deltaker i BDO Internasjonale Limited, et engelsk selskapskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Forutsetningsløst: NO 991 006 050 ANA.

sida 1 av 2

Partnership ID: 000011336304114-1-10



© global.bdo.no



Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3.

Sted og dato

Navn (blokkbokstaver) og stilling

Signatur





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541143175

Dokument

7897 Årsregnskap 2024
Hoveddokument
9 sider
Initiert 03.2025-03-10 13:53:01 CET (+0100) av
Rådgivningsteamet (R)
Ferdigstilt den 2025-03-19 18:47:10 CET (+0100)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)
OBOS Eendomsforvaltning AS
Organisasjon: 934 261 505
omb@obos.no

Underskriverne

Eivind Johannessen (EJ)
e.johannessen@dnb.no
+4791 60 91 29



Navnet norsk BankID oppga var "Eivind Johannessen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-03-19 15:55:12 CET (+0100)
Signert 2025-03-14 15:55:12 CET (+0100)

Johannes Due Enstad (JDE)
johannes.due.enstad@gmail.com
+4797 13 75 54



Navnet norsk BankID oppga var "JOHANNES DUE
ENSTAD"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-03-09 14:01:17 (+0100)
Signert 2025-03-19 16:47:10 CET (+0100)

Sigurd Salvesen (SS)
sigurdsa@gmail.com
+4795 90 21 81



Navnet norsk BankID oppga var "Sigurd Salvesen"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes Allmenne AS"
2024-04-29 12:40:48 CET (+0100)
Signert 2025-03-13 15:22:55 CET (+0100)





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	696,633	699,417	713 140	646,824
Andre inntekter	3	22,942	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		719,575	699,417	713,140	646,824
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12,690	-12,690	-13,000	-13,000
Styrehonorar	5	-90,000	-90,000	-90,000	-90,000
Revisjonshonorar	6	-5,950	-8,231	-8,000	-9,000
Forretningsførerhonorar		-60,615	-57,643	-61,101	-64,000
Konsulenthonorar		0	-10,992	-15,000	-12,000
Drift og vedlikehold	7	-120,416	-50,849	-198,357	-108,500
Forsikringer		-130,389	-122,369	-134,606	-140,000
Energi/fyring		-36,658	-12,904	-17,500	-15,000
TV- anlegg/bredbånd		-118,539	-134,607	-140,784	-75,600
Andre driftskostnader	8	-48,921	-36,024	-46,815	-55,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-624,178	-536,307	-725,163	-582,100
DRIFTSRESULTAT		95,397	163,110	-12 023	64,724
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	28,756	23,388	12,000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		28,756	23,388	12,000	0
ÅRSRESULTAT		124,153	186,498	-43	64,724
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		124,153	186,498		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3,824	0
Forskuddsbetalte kostnader		18,874	35,254



Driftskonto OBOS-banken	750,678	643,293
Sparekonto OBOS-banken	343,009	331,045
SUM OMLØPSMIDLER	1,116,385	1,009,592

SUM EIENDELER	1,116,385	1,009,592
----------------------	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	969,989	845,835
SUM EGENKAPITAL	969,989	845,835

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	21,141	21,899
Leverandørgjeld	121,920	96,757
Energiavregning	10 3,335	45,100
SUM KORTSIKTIG GJELD	146,396	163,757

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1,116,385	1,009,592
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lillestrøm, __. __. 2025
Styret i Bråtejordet Boligsameie 3

Eivind Johannessen

Johannes Due Enstad

Sigurd Salvesen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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**

Felleskostnader	431,472
Bredbånd	123,984
VVS Varmeanlegg	87,360
Parkering	29,700
Ventilasjonsfilter	24,192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	696,708

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-75
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	696,633

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Brensel Avregning	3,019
Regnskapskorrigeringer	0
Megleroppgjør	19,922
SUM ANDRE INNTEKTER	22,942

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12,690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12,690

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 2023/2024, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 950.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**



Drift/vedlikehold VVS	-87,500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5,985
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25,746
Kostnader dugnader	-1,185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-120,416

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3,175
Snørydding	-37,559
Andre fremmede tjenester	-1,048
Andre kostnader tillitsvalgte	-1,600
Andre kontorkostnader	-2,478
Bank- og kortgebyr	-2,987
Velferdskostnader	-74
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48,921

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3,553
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11,964
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8
Kundeutbytte fra Gjensidige	13,231
SUM FINANSINTEKTER	28,756

NOTE: 10**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-488,400
SUM INTEKTER	-488,400

KOSTNADER

Fjernvarme	485,065
SUM KOSTNADER	485,065

SUM ENERGIAVREGNING	-3,335
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90753466. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret har ingen konkrete planer om større vedlikehold og rehabilitering, men arbeidet med redskapsbod fortsetter.

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

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 7897 Selskapsnavn: BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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