



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		803 103	1 144 078
Sum inntekter		803 103	1 144 078
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		624 639	1 152 538
Sum kostnader		727 329	1 243 818
Driftsresultat		75 774	-99 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		691	1 591
Sum finansinntekter		691	1 591
Annen finanskostnad		7 004	4 211
Sum finanskostnader		7 004	4 211
Netto finans		-6 313	-2 620
Ordinært resultat før skattekostnad		69 461	-102 360
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 461	-102 360
Årsresultat		69 461	-102 360
Totalresultat		69 461	-102 360
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 461	-102 360
Sum overføringer og disponeringer		69 461	-102 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		235 428	224 212
Sum fordringer		235 428	224 212
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		504 595	667 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		504 595	667 754
Sum omløpsmidler		740 023	891 966
SUM EIENDELER		740 023	891 966

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		503 689	434 228
Sum opptjent egenkapital		503 689	434 228
Sum egenkapital		503 689	434 228
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		86 393	197 799
Sum annen langsiktig gjeld		86 393	197 799
Sum langsiktig gjeld		86 393	197 799
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19	42
Leverandørgjeld		118 655	150 981
Annen kortsiktig gjeld		31 267	108 917
Sum kortsiktig gjeld		149 941	259 939
Sum gjeld		236 334	457 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		740 023	891 966



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489634

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 921 613 261
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		803 103	1 144 078
Sum inntekter		803 103	1 144 078
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		624 639	1 152 538
Sum kostnader		727 329	1 243 818
Driftsresultat		75 774	-99 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		691	1 591
Sum finansinntekter		691	1 591
Annen finanskostnad		7 004	4 211
Sum finanskostnader		7 004	4 211
Netto finans		-6 313	-2 620
Ordinært resultat før skattekostnad		69 461	-102 360
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 461	-102 360
Årsresultat		69 461	-102 360
Totalresultat		69 461	-102 360
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 461	-102 360
Sum overføringer og disponeringer		69 461	-102 360



Organisasjonsnr: 921 613 261
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		235 428	224 212
Sum fordringer		235 428	224 212
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		504 595	667 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		504 595	667 754
Sum omløpsmidler		740 023	891 966
SUM EIENDELER		740 023	891 966
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		503 689	434 228
Sum opptjent egenkapital		503 689	434 228



Sum egenkapital	503 689	434 228
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	86 393	197 799
Sum annen langsiktig gjeld	86 393	197 799
Sum langsiktig gjeld	86 393	197 799
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19	42
Leverandørgjeld	118 655	150 981
Annen kortsiktig gjeld	31 267	108 917
Sum kortsiktig gjeld	149 941	259 939
Sum gjeld	236 334	457 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	740 023	891 966



Organisasjonsnr: 921 613 261
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Bråtejordet Boligsameie 3

10. mai 2022

Selskapsnummer: 7897





Velkommen til årsmøte i Bråtejordet Boligsameie 3

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

Dato for årsmøtet:

10. mai 2022 kl. 19:00, Bråtejordet 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 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Oppmøte senest kl 19:00 ved hovedinngang mot Bråtejordet for innslipp på skolen.

Husk gyldig ID. Det trykkes ikke fysiske årsmøtehefter, så medbring ev. telefon/nettbrett med innkalling og årsrapport.

Årsmøtet etterfølges av et beboermøte.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Benkesett til lekeplassen
5. Endring av husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bråtejordet Boligsameie 3



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Bråtejordet Boligsameie 3 - Årsmøte 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 4

Benkesett til lekeplassen

Forslag fremmet av:

Mia Østerhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Estimert totalpris for benksett og heller ligger på ca. 4.500,-

Benkesett 240cm impregnert tre (4 290,-)

Heller x4 50x50x5cm (75,- stk)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det kjøpes inn et benkesett til lekeplassen.

Vedlegg

2. eksempel_benksett.jpg



Sak 5

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det parkeres til stadighet leide sparkesykler på sameiets fellesarealer. Dette er ofte til hinder og/eller sjenanse.

Punkt F under fellesareal i husordensreglene lyder slik:

"Sykler skal oppbevares på eget område eller egen bod."

Punktet foreslås endret til:

"Sykler skal oppbevares på seksjonseiers egen tomt eller i egen bod. Leide sparkesykler skal ikke parkeres på sameiets fellesarealer."

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt F under fellesareal endres til "Sykler skal oppbevares på seksjonseiers egen tomt eller i egen bod. Leide sparkesykler skal ikke parkeres på sameiets fellesarealer."

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

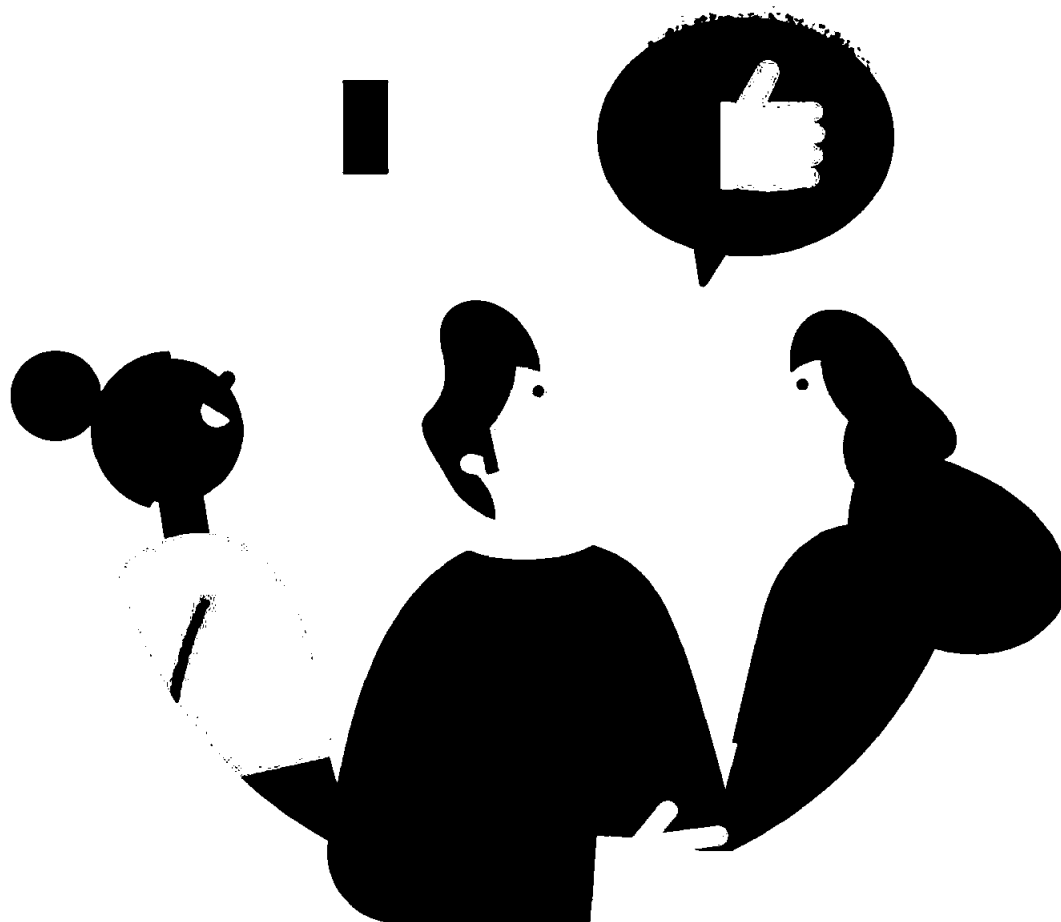
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Johannessen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gry Lunde
- Johannes Due Enstad



Årsmøte 2022

7897 Bråtejordet Boligsameie 3





Til seksjonseierne i Bråtejordet Boligsameie 3

Velkommen til årsmøte, tirsdag 10. mai 2022 kl. 19:00 på Bråtejordet skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bråtejordet Boligsameie 3 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Bråtejordet Boligsameie 3
avholdes tirsdag 10. mai 2022 kl. 19:00 på Bråtejordet skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Benkesett til lekeplassen
 - B) Endringer i husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for et år
- B) Valg av to varamedlemmer for et år

Oslo, 25. april 2022
Styret i Bråtejordet Boligsameie 3

Eivind Johannessen Jonas Hoset Sigurd Salvesen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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 med følgende adresse:

Bråtejordet 2 - 10
Bråtejordet 11 - 55

Gårds- og bruksnummer:
78 394

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

Bråtejordet Boligsameie 3 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har inngått nye avtaler innen TV/bredbånd og forsikring. Det har blitt lagt belegningsstein på fellesarealer.

Videre har styret fulgt opp reklamasjoner mot utbygger på sameiets fasader og utearealer. Oppfølging av gjenstående punkter ifm. tidligere fasademaling.

Styret har vi avholdt syv styremøter, arbeidsmøter, befaringer etc. I tillegg har vi hatt samarbeid med styrene i sameie 1 og 2. Det har i egen regi og felles med de andre sameiene blitt jobbet med forslag til trafikk-/fartsreduserende tiltak.

Ellers har vi drevet HMS-arbeid, inkludert HMS-runder. Styret har også behandlet søknader fra seksjonseiere.



Gjennom året har vi sendt ut informasjon via Vibbo, og besvart spørsmål fra seksjonseiere. Forberedelse av årsmøte med årsberetning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 803 103.

Dette er i henhold til budsjetterte inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av regress på forsikrings sak hvor styret fikk forsikringsselskap til å kreve egenandel tilbakebetalt fra entreprenør.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 727 329.

Dette er lavere enn budsjetterte og skyldes i hovedsak at det var satt av en større sum til drift og vedlikehold for 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 69 461 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke inkludert i sameiets resultatregnskap.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 590 082.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til større vedlikehold som omfatter bytte til bom som lar seg låse på stikkvei og fartsdumper langs de utvendige parkeringsplassene.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Gjelder kostnader knyttet til vanntilknytning ifm. fjernvarme.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Sameiet



har begrenset med direkte energikostnader siden kostnader til fjernvarme faktureres (A-konto) seksjonseierne. Energifkostnadene som fremkommer i budsjettet inkluderer ikke kostnadene til den enkelte seksjonseier.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 617. Premieendringen er en følge av generell prisøkning og basert på skadehistorikken i Bråtejordet Boligsameie 3. Sameiet har tegnet forsikring gjennom Gjensidige og kan motta noe tilbakebetaling i forbindelse med Gjensidiges kundeutbytte, men har ikke lagt inn dette i budsjettet.

Lån

Bråtejordet Boligsameie 3 har lån i OBOS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og er forventet nedbetalt september 2022.

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 2022.

Budsjettet er basert på reduserte felleskostnader for året 2022 ifm. reduserte kostnader til TV/Internett.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bråtejordet Boligsameie 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtejordet Boligsameie 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning Bråtejordet Boligsameie 3 - 2021

side 2 av 2

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 99 006 650 MVA.



PENNEO

Skilteinnlegg i dette regnskapsåret for Bråtejordet Boligsameie 3 regnskapsåret 2021. Mer informasjon om dette skilteinnlegget finner du på www.brønnøysundregistrene.no.

"Møteinnkallingen er elektronisk signert med et elektronisk dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-28 07:09:17 UTC



Penneo AS, Postboks 112, 0403 Oslo, Norge

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signaturer i dette dokumentet er sikret og validert av den datamaskin utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokumentet. Dokumentet er lastet og det elektroniske resultatet avbilda for en betrudd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalt?

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

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

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	793 103	1 144 044	805 000	788 880
Andre inntekter	3	10 000	34	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		803 103	1 144 078	805 000	788 880
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 280	-14 100	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 894	-5 810	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-53 855	-52 363	-54 000	-55 350
Konsulenthonorar	7	-40 351	-13 530	-35 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-250 518	-850 604	-421 000	-223 000
Forsikringer		-92 383	-81 149	-106 000	-110 500
Kommunale avgifter	9	-1 846	2 149	-2 000	-2 000
Energi/fyring	10	-11 002	-598	-2 000	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 300	-126 252	-126 796	-108 000
Andre driftskostnader	11	-42 490	-24 382	-7 000	-36 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-727 329	-1 243 818	-854 896	-691 550
DRIFTSRESULTAT		75 774	-99 740	-49 896	97 330
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	691	1 591	0	0
Finanskostnader	13	-7 004	-4 211	-117 000	-2000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 313	-2 620	-166 896	-2000
ÅRSRESULTAT		69 461	-102 360	53 900	95 330
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-102 360		
Til opptjent egenkapital		69 461	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	14 107
Forskuddsbetalte kostnader		26 872	107 480
Andre kortsiktige fordringer		0	102 625
Energiavregning	15	208 556	0
Driftskonto OBOS-banken		184 941	348 791
Sparekonto OBOS-banken		319 654	318 963
SUM OMLØPSMIDLER		740 023	891 966
<hr/>			
SUM EIENDELER		740 023	891 966
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		503 689	434 228
SUM EGENKAPITAL		503 689	434 228
 GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	86 393	197 799
SUM LANGSIKTIG GJELD		86 393	197 799
 KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 880	17 180
Leverandørgjeld		118 655	150 981
Påløpte renter		19	42
Energiavregning	15	0	91 737
Annen kortsiktig gjeld	16	6 387	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 941	259 939
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		740 023	891 966
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 17.03.2022
Styret i Bråtejordet Boligsameie 3



Eivind Johannessen

Jonas Hoset

Sigurd Salvesen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	638 100
Digital-TV	78 288
Bredbånd	48 048
Parkering	39 600
Tilbakeført tidligere krav	-10 933
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	793 103

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skadeutlegg	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 000

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 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 894.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-32 687
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 664
SUM KONSULENTHONORAR	-40 351

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 045
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-212 784
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 578
Kostnader dugnader	-111
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-250 518

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 846
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 846

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 315
Andre fyringskostnader	-9 687
SUM ENERGI / FYRING	-11 002

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 760
Snørydding	-30 406
Andre fremmede tjenester	-140
Andre kontorkostnader	-6 558
Porto	-536
Bank- og kortgebyr	-3 090
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 490

NOTE: 12

**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	691
------------------------------------	-----

SUM FINANSINNEKTER	691
---------------------------	------------

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 206
--------------------------------------	--------

Renter på leverandørgjeld	-798
---------------------------	------

SUM FINANSKOSTNADER	-7 004
----------------------------	---------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2020	-225 000
------------------	----------

Nedbetalt tidligere	27 201
---------------------	--------

Nedbetalt i år	111 406
----------------	---------

	-86 393
--	---------

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-86 393
------------------------------------	----------------

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-340 320
----------------------------------	----------

SUM INNEKTER	-340 320
---------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	548 876
------------	---------

SUM KOSTNADER	548 876
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	208 556
----------------------------	----------------

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.

NOTE: 16



16

Bråtejordet Boligsameie 3

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader

-6 387

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-6 387

INNKOMNE FORSLAG

1) Benkesett til lekeplassen

Forslag fremmet av: Mia Østerhaug
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

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

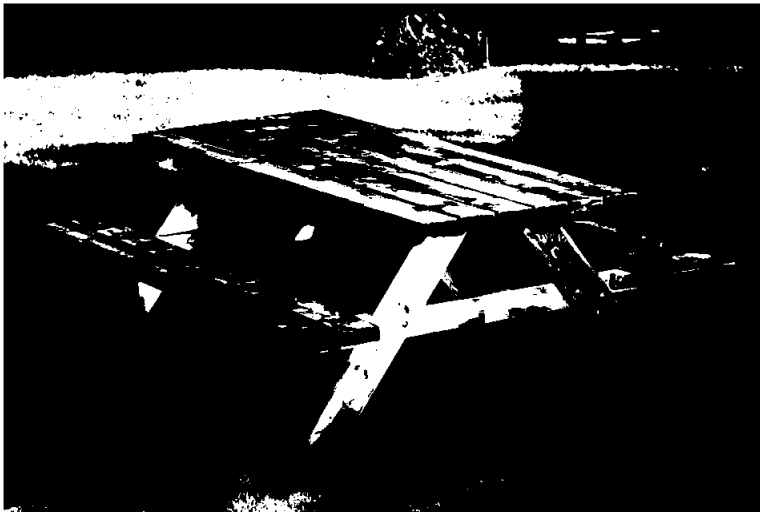
- Kjøpe og frakte benksett og heller til borettslaget
- Planere ut plassen og annet grunnarbeid
- Montere heller og benksett øst for lekeplassen

Estimert totalpris for benksett og heller ligger på ca. 4.500,-

- Benkesett 240cm impregnert tre (4 290,-)
- Heller x4 50x50x5cm (75,- stk)

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

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





2) Endring av husordensregler

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det parkeres til stadighet leide sparkesykler på sameiets fellesarealer. Dette er ofte til hinder og/eller sjenanse.

Punkt F under fellesareal i husordensreglene lyder slik:
"Sykler skal oppbevares på eget område eller egen bod."

Punktet foreslås endret til:
"Sykler skal oppbevares på seksjonseiers egen tomt eller i egen bod. Leide sparkesykler skal ikke parkeres på sameiets fellesarealer."

Forslag til vedtak: Husordensreglene punkt F under fellesareal endres til "Sykler skal oppbevares på seksjonseiers egen tomt eller i egen bod. Leide sparkesykler skal ikke parkeres på sameiets fellesarealer."



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for et år foreslås:

Eivind Johannessen Bråtejordet 19

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ingen på valg

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sigurd Salvesen Bråtejordet 11

Jonas Hoset Bråtejordet 23

C. Som varamedlemmer for et år foreslås:

1. Gry Lunde Bråtejordet 27

2. Johannes Due Enstad Bråtejordet 51

Styret i Bråtejordet Boligsameie 3



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Se egen beskrivelse lengre fremme i dokumentet.

Styret

Styret har e-postadresse bratejordet3@styrerommet.no. Henvendelser ønskes sendt via Vibbo. Se Bråtejordet Boligsameie 3 sin nettside på <https://vibbo.no/bratejordet-3> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Sameiet har 33 utendørs parkeringsplasser hvor beboere fra sameiet eller andre sameier på Bråtejordet har kjøpt bruksrett. Sameiet har også ansvar for 7 gjesteparkingsplasser for Bråtejordet.

Nøkler/skilt

Postkasseskilt bestilles fra styret. Se <https://vibbo.no/bratejordet-3/tema/postkasseskilt>. Husnøkler bestilles hos jernvarehandel / låsesmed.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret har ikke planer om større vedlikehold eller rehabilitering av bygningsmassen i 2022. Det vil etableres enkelte trafikk-/fartsreduserende tiltak.



7897 Bråtejordet Boligsameie 3

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

Vedlegg 2 til sak 4. Benkesett til lekeplassen





Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 10.05.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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