



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 481 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRAGERLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 043 690	2 042 640
Sum inntekter		2 043 690	2 042 640
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		7 072 515	807 724
Sum kostnader		7 118 155	853 364
Driftsresultat		-5 074 465	1 189 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68	257
Sum finansinntekter		68	257
Annen finanskostnad		76 180	95 299
Sum finanskostnader		76 180	95 299
Netto finans		-76 112	-95 042
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 150 577	1 094 234
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 150 577	1 094 234
Årsresultat		-5 150 577	1 094 234
Totalresultat		-5 150 577	1 094 234
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 150 577	1 094 234
Sum overføringer og disponeringer		-5 150 577	1 094 234



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 037 055	17 037 055
Sum varige driftsmidler		17 037 055	17 037 055
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 037 055	17 037 055
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			15 688
Sum fordringer		0	15 688
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 041 870	875 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 041 870	875 788
Sum omløpsmidler		3 041 870	891 476
SUM EIENDELER		20 078 924	17 928 531

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 683 598	10 834 175
Sum opptjent egenkapital		5 683 598	10 834 175
Sum egenkapital		5 686 398	10 836 975
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 019 638	3 915 387
Øvrig langsiktig gjeld		2 724 000	2 724 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 743 638	6 639 387
Sum langsiktig gjeld		10 743 638	6 639 387
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		429 640	436 405
Leverandørgjeld		2 731 934	15 763
Annen kortsiktig gjeld		487 314	
Sum kortsiktig gjeld		3 648 888	452 168
Sum gjeld		14 392 526	7 091 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 078 924	17 928 531



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224684

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 481 142
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRAGERLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 968 481 142
BRAGERLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 043 690	2 042 640
Sum inntekter		2 043 690	2 042 640
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		7 072 515	807 724
Sum kostnader		7 118 155	853 364
Driftsresultat		-5 074 465	1 189 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68	257
Sum finansinntekter		68	257
Annen finanskostnad		76 180	95 299
Sum finanskostnader		76 180	95 299
Netto finans		-76 112	-95 042
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 150 577	1 094 234
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 150 577	1 094 234
Årsresultat		-5 150 577	1 094 234
Totalresultat		-5 150 577	1 094 234
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 150 577	1 094 234
Sum overføringer og disponeringer		-5 150 577	1 094 234



Sum opptjent egenkapital	5 683 598	10 834 175
Sum egenkapital	5 686 398	10 836 975
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 019 638	3 915 387
Øvrig langsiktig gjeld	2 724 000	2 724 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 743 638	6 639 387
Sum langsiktig gjeld	10 743 638	6 639 387
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	429 640	436 405
Leverandørgjeld	2 731 934	15 763
Annen kortsiktig gjeld	487 314	
Sum kortsiktig gjeld	3 648 888	452 168
Sum gjeld	14 392 526	7 091 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 078 924	17 928 531



Organisasjonsnr: 968 481 142
BRAGERLIA BORETTSLAG

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

3155 Bragerlia Borettslag





Til andelseierne i Bragerlia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 28. Mars 2022 kl. 18.00 i Bragerlia 2.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bragerlia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Bragerlia Borettslag
avholdes mandag 28. Mars 2022 kl. 18.00 i Bragerlia 2.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 28.2.2022
Styret i Bragerlia Borettslag

Lars Linnerud/s/ Hilde Parnemann/s/ Jørn Ivar Roos/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Linnerud	Bragerlia 5 D
Styremedlem	Hilde Parnemann	Bragerlia 8
Styremedlem	Jørn Ivar Roos	Rakkevikveien 35
Varamedlem	Tom A Christensen	Beles Vei 2
Varamedlem	Linn Gjerde	Bragerlia 7 C
Varamedlem	Alexander Hansen	Bragerlia 7 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lars Linnerud Bragerlia 5 D

Varadelegert

Hilde Parnemann Bragerlia 8

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Bragerlia Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Bragerlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 968481142, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Bragerlia 1 A-D - 9 A-D
Bragerlia 2 A-D,4,6,8,10

Gårds- og bruksnummer:

150 71

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

Bragerlia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid:

2021 har for styrets del i all hovedsak bestått av arbeid med heving av husene som følge av setningsskader. Det ble avdekket setningsskader i 3 av husene, og nødvendig utbedring av dette ble igangsatt. Dette har vært ett stort arbeid med mye utsettelse underveis i prosessen. Hoveddelen ble ferdigstilt i starten av desember, men prosjektet blir ikke ferdigstilt før i 2022.

Ingen dugnader ble avholdt og styremøter ble utsatt grunnet pandemien.

Bygningsmessig vedlikehold av mindre art er utført fortløpende ved behov, samt behandling av diverse søknader og henvendelser fra beboerne.

Det er foretatt årlig kontroll av brannvarslere og brannslukningsutstyr.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 2 043 690,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 118 155,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak prosjekt på oppretting av setninger på hus 5, 7 og 9.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 5 150 577,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr – 607 018,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styret har i den anledningen lånt ytterligere 2 mill. i februar 2022.

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 generalforsamlingen 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 kr 1 mill. til større vedlikehold som omfatter avslutning av pågående prosjekt med setninger på hus 5, 7 og 9.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Etter signaler fra Tønsberg kommune ble kommunale avgifter justert opp med ca. 6%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bragerlia Borettslag.

Lån

Bragerlia Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Det ble i februar 2022 behov for å øke låneopptaket med 2 mill., totalt 7.5 mill. for å ferdigstille prosjektet som gjelder setninger på hus 5, 7 og 9. Lånet er gitt med samme betingelser om avdragsfritt frem til Husbank lån er nedbetalt i 2025. Det vil dermed dekk inn de negative disponible midlene som vises i årsregnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bragerlia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bragerlia Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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 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 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

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: FOLAD-W7IEA-6QJXA-0E3NA-N7Z17-ZGNAY



BRAGERLIA BORETTSLAG ORG.NR. 968 481 142, KUNDENR. 3155

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	439 307	165 138	439 307	-607 018
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 150 577	1 094 234	940 500	-125 800
Tillegg for nye langsiktige lån 13	5 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-1 395 749	-820 064	-828 000	-817 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 046 326	274 170	112 500	-942 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-607 018	439 307	551 807	-1 549 818
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 041 870	891 476		
Kortsiktig gjeld	-3 648 888	-452 169		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-607 018	439 307		



BRAGERLIA BORETTSLAG ORG.NR. 968 481 142, KUNDENR. 3155

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 043 540	2 042 640	2 042 000	2 146 000
Ladepunkt		150	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 043 690	2 042 640	2 042 000	2 146 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 084	-4 935	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-111 240	-108 530	-111 000	-113 500
Konsulenthonorar	6	-10 375	-6 278	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-6 361 966	-241 166	-331 500	-1 297 400
Forsikringer		-112 853	-105 373	-109 600	-117 000
Kommunale avgifter	8	-308 455	-256 801	-322 300	-333 600
Energi/fyring		-25 778	-10 999	-15 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 864	-63 755	-68 000	-69 000
Andre driftskostnader	9	-64 299	-4 287	-9 500	-83 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 118 155	-853 364	-1 028 500	-2 093 800
DRIFTSRESULTAT		-5 074 465	1 189 276	1 013 500	52 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	68	257	0	0
Finanskostnader	11	-76 180	-95 299	-73 000	-178 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-76 112	-95 042	-73 000	-178 000
ÅRSRESULTAT		-5 150 577	1 094 234	940 500	-125 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 094 234		
Fra opptjent egenkapital		-5 150 577	0		



BRAGERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 968 481 142, KUNDENR. 3155

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 837 055	14 837 055
Tomt		2 200 000	2 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		17 037 055	17 037 055
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	15 688
Driftskonto OBOS-banken		3 010 483	844 469
Sparekonto OBOS-banken		31 387	31 319
SUM OMLØPSMIDLER		3 041 870	891 476
SUM EIENDELER		20 078 924	17 928 531
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		5 683 598	10 834 175
SUM EGENKAPITAL		5 686 398	10 836 975
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 019 638	3 915 387
Borettsinnskudd	14	1 524 000	1 524 000
Annen langsiktig gjeld	15	1 200 000	1 200 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 743 638	6 639 387
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 731 934	15 763
Påløpte renter		12 906	33 255
Påløpte avdrag		416 734	403 150
Annen kortsiktig gjeld	16	487 314	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 648 888	452 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 078 924	17 928 531
Pantstillelse	17	20 614 000	15 714 000
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 28.2.2022
Styret i Bragerlia Borettslag

Lars Linnerud/s/

Hilde Parnemann/s/

Jørn Ivar Roos/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	2 040 240
Strøm elbil	3 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 043 540

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 084.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 500
SUM KONSULENTHONORAR	-10 375

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	Obos Prosjekt as	-223 840
Andre kostnader	Alternativt bosteds kostnader	-137 089
	Uretek as og Byggmester	
Hovedentreprenør I	Unneberg as	-5 853 853
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD		-6 214 782
Drift/vedlikehold bygninger		-140 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		49 704
Drift/vedlikehold brannsikring		-16 137
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		-34 229
Egenandel forsikring		-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-6 361 966

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-308 455
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-308 455

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 151
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 194
Verktøy og redskaper	-3 051
Snørydding	-15 000
Gressklipping	-25 481
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-361
Gaver	-2 045
Bank- og kortgebyr	-2 426
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 299

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	68
SUM FINANSINTEKTER	68

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-14 877
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-23 902
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 432
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 969
SUM FINANSKOSTNADER	-76 180

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1994	17 037 055
Utskilt tomteverdi	-2 200 000
SUM BYGNINGER	14 837 055

Tomten ble kjøpt i 1994

Gnr.150/bnr.71

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husband

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994 -7 910 000

Nedbetalt tidligere 5 901 790

Nedbetalt i år 496 262

-1 511 948

Husband

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,01 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994 -5 280 000

Nedbetalt tidligere 3 945 287

Nedbetalt i år 327 023

-1 007 690

OBOS Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -600 000

Nedbetalt tidligere 27 536

Nedbetalt i år 572 464

0

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021 -5 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-5 500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 019 638****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Obos-banken	Første avdrag er 30/04-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2025	
17, 18, 19, 20, 21, 22		550
23, 24, 25, 26, 27, 28		550
5, 7, 9, 11, 13, 15		650
1, 2, 3, 4, 6, 8		700
10, 12, 14, 16		700

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1994	-1 524 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 524 000

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-1 200 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 200 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-487 314
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-487 314

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 524 000
Pantelån	8 019 638
Påløpte avdrag	416 734
TOTALT	9 960 372

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 837 055
Tomt	2 200 000
TOTALT	17 037 055



INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt 9-4 i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Annen informasjon om borettslaget**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

Borettslaget har 16 garasjer. Garasjeleie er inkludert i felleskostnader.

Alle ordinære leiligheter / hus har garasje som følger leiligheten.

Serviceboligene har ikke garasje.

I tillegg har borettslaget 15 p-plasser ute, som også er inkludert i felleskostnader.

Systemnøkler

Systemnøkler er rekvirerings pålagt og bestilles av OBOS ved rådgiver, tjenesten er gebyrbelagt etter gjeldende satser og faktureres direkte til andelseier.

Systemnøkler sendes i oppkrav og faktureres andelseier.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598273.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bragerlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2019 Utvendig malerarbeider

Alle husene ble malt i nye farger med 3 strøk Drywood Husmaling. Arbeidene ble administrert av OPOS Prosjekt og utført av Engers Malerfirma.

1994 - 2014 Vedlikehold av bygningsmassen

1997 utvendig maling med Drygolin
2003 utvendig maling 1 strøk med Drygolin

2009 utvendig maling 2 strøk med Optimal

2011 ble brannalarmsentraler og røykvarsler byttet ut

2013 gjennomførte Vestfold Takfornyning vask, impregnering og maling av alle takene

2014 ble Oseberg Entreprenør engasjert til en oppgradering av beslag, takrenner, stigetrinn m.m.



3155 Bragerlia Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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