



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 146 164	2 043 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 146 164</b>	<b>2 043 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 913 570	7 072 515
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 959 210</b>	<b>7 118 155</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>186 954</b>	<b>-5 074 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 485	68
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 485</b>	<b>68</b>
Annen finanskostnad		222 797	76 180
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>222 797</b>	<b>76 180</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-221 312</b>	<b>-76 112</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-34 358</b>	<b>-5 150 577</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-34 358</b>	<b>-5 150 577</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-34 358</b>	<b>-5 150 577</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-34 358</b>	<b>-5 150 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 358	-5 150 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-34 358</b>	<b>-5 150 577</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 037 055	17 037 055
Sum varige driftsmidler		17 037 055	17 037 055
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 168	
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		17 067 223	17 037 055
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 878	
Sum fordringer		11 878	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		964 242	3 041 870
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		964 242	3 041 870
Sum omløpsmidler		976 119	3 041 870
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 043 342</b>	<b>20 078 924</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 649 240	5 683 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 649 240</b>	<b>5 683 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 652 040</b>	<b>5 686 398</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 188 196	8 019 638
Øvrig langsiktig gjeld		2 754 018	2 724 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 942 214</b>	<b>10 743 638</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 942 214</b>	<b>10 743 638</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		427 799	429 640
Leverandørgjeld		21 290	2 731 934
Annen kortsiktig gjeld			487 314
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>449 088</b>	<b>3 648 888</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 391 303</b>	<b>14 392 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 043 342</b>	<b>20 078 924</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359960

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 968 481 142  
BRAGERLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 146 164	2 043 690
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 146 164</b>	<b>2 043 690</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 913 570	7 072 515
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 959 210</b>	<b>7 118 155</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>186 954</b>	<b>-5 074 465</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 485	68
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 485</b>	<b>68</b>
Annen finanskostnad		222 797	76 180
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>222 797</b>	<b>76 180</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-221 312</b>	<b>-76 112</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-34 358</b>	<b>-5 150 577</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-34 358</b>	<b>-5 150 577</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-34 358</b>	<b>-5 150 577</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-34 358</b>	<b>-5 150 577</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 358	-5 150 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-34 358</b>	<b>-5 150 577</b>



Organisasjonsnr: 968 481 142  
BRAGERLIA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 037 055	17 037 055
Sum varige driftsmidler		17 037 055	17 037 055
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 168	
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		17 067 223	17 037 055
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		11 878	
Sum fordringer		11 878	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		964 242	3 041 870
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		964 242	3 041 870
Sum omløpsmidler		976 119	3 041 870
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 043 342</b>	<b>20 078 924</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	5 649 240	5 683 598
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 649 240</b>	<b>5 683 598</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 652 040</b>	<b>5 686 398</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 188 196	8 019 638
Øvrig langsiktig gjeld	2 754 018	2 724 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 942 214</b>	<b>10 743 638</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 942 214</b>	<b>10 743 638</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	427 799	429 640
Leverandørgjeld	21 290	2 731 934
Annen kortsiktig gjeld		487 314
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>449 088</b>	<b>3 648 888</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 391 303</b>	<b>14 392 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 043 342</b>	<b>20 078 924</b>



Organisasjonsnr: 968 481 142  
BRAGERLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Bragerlia Borettslag

6. mars 2023

Selskapsnummer: 3155





## Velkommen til årsmøte i Bragerlia Borettslag

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:

6. mars 2023 kl. 18:30, Sjøstua Husvik og Nes Vel, Jarlsøveien 42, 3124 Tønsberg.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bragerlia Borettslag**



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 kr. - 34 358,- til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-, som fordeles i henhold til styrevedtak.



#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-

Sak 4

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

##### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Linnerud  
Gjenvalg

##### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørn Ivar Roos  
Gjenvalg. Representerer Tønsberg kommune

##### **Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Hansen  
Gjenvalg
- Linn Gjerde  
Gjenvalg
- Tom A. Christensen  
Gjenvalg. Representerer Tønsberg kommune



Sak 5

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lars Linnerud  
Gjenvalg

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hilde Parnemann  
Gjenvalg



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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

### Kontaktinformasjon

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

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

2022 har for styrets del i all hovedsak bestått av slutføring av arbeid med heving av husene som følge av setningsskader.

Det er avholdt høstdugnad med imponerende oppmøte.

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 samt ventilasjonsanlegg.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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

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

**Resultat**

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

**Disponible midler**

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Vann-, avløps- og renovasjonsgebyrene øker i snitt med 29,6%, på grunn av høyere rente og dyrere strøm, og i tillegg har kommunen investert mye i nødvendig fornyelse av vann- og avløpssystemet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bragerlia Borettslag.

### Lån

Bragerlia Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjøpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HUS601	<a href="#">1140451930</a>	1 015 029,00	01.07.23	4 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	2,4% flytende rente	Ukjent	Nei
HUS602	<a href="#">1140451910</a>	673 167,00	01.07.23	4 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	2,4% flytende rente	Ukjent	Nei
OBOS03	<a href="#">98208007181</a>	7 500 000,00	30.01.23	289 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,45% flytende rente	4,55%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 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 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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7VZAE-16P5E-73KXG-5HOM4-02SHV-6ZJ1A



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-607 018</b>	<b>439 307</b>	<b>-607 018</b>	<b>527 031</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-34 358	-5 150 577	-125 800	741 800
Tillegg for nye langsiktige lån	13	7 500 000	5 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-6 331 442	-1 395 749	-817 000	-823 000
Innsk. øremerk. bankkto		-150	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 134 050</b>	<b>-1 046 326</b>	<b>-942 800</b>	<b>-81 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>527 031</b>	<b>-607 018</b>	<b>-1 549 818</b>	<b>445 831</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		976 119	3 041 870		
Kortsiktig gjeld		-449 088	-3 648 888		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>527 031</b>	<b>-607 018</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 145 864	2 043 540	2 146 000	2 142 000
Ladeinntekter EL-bil		300	150	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 146 164</b>	<b>2 043 690</b>	<b>2 146 000</b>	<b>2 142 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 541	-5 084	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-114 020	-111 240	-113 500	-120 000
Konsulenthonorar	6	-3 225	-10 375	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-1 190 302	-6 361 966	-1 297 400	-237 400
Forsikringer		-120 691	-112 853	-117 000	-133 000
Kommunale avgifter	8	-300 836	-308 455	-333 600	-317 000
Energi/fyring		-25 296	-25 778	-18 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 864	-66 864	-69 000	-71 000
Andre driftskostnader	9	-81 196	-64 299	-83 200	-95 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 959 210</b>	<b>-7 118 155</b>	<b>-2 093 800</b>	<b>-1 056 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>186 954</b>	<b>-5 074 465</b>	<b>52 200</b>	<b>1 085 800</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 485	68	0	0
Finanskostnader	11	-222 797	-76 180	-178 000	-344 000
<b>RES. FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>-221 312</b>	<b>-76 112</b>	<b>-178 000</b>	<b>-344 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-34 358</b>	<b>-5 150 577</b>	<b>-125 800</b>	<b>741 800</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-34 358	-5 150 577		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	14 837 055	14 837 055
Tomt		2 200 000	2 200 000
Miljøbankkonto, øremerket		30 168	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 067 223</b>	<b>17 037 055</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		11 878	0
Driftskonto OBOS-banken		932 592	3 010 483
Sparekonto OBOS-banken		31 650	31 387
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>976 119</b>	<b>3 041 870</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 043 342</b>	<b>20 078 924</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		5 649 240	5 683 598
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 652 040</b>	<b>5 686 398</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	9 188 196	8 019 638
Borettsinnskudd	14	1 524 000	1 524 000
Annen langsiktig gjeld	15	1 200 000	1 200 000
Avsetning bomiljøtiltak		30 018	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 942 214</b>	<b>10 743 638</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		21 290	2 731 934
Påløpte renter		12 828	12 906
Påløpte avdrag		414 970	416 734
Annen kortsiktig gjeld		0	487 314
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>449 088</b>	<b>3 648 888</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 043 342</b>	<b>20 078 924</b>



Pantstillelse	16	22 614 000	20 614 000
Garantiansvar			

Tønsberg, 9.2.2023  
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 KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	2 142 264
Strøm elbil	3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 145 864</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 541.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 225</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	Obos Prosjekt as	-100 000
Andre kostnader	Kostnader alternativt bosted	-56 365
Hovedentreprenør I	Byggmester Unneberg as	-882 049
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>		<b>-1 038 414</b>
Drift/vedlikehold elektro		-44 873
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-36 125
Drift/vedlikehold brannsikring		-35 271
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		-35 091
Kostnader dugnader		-528
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>		<b>-1 190 302</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-300 836
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-300 836</b>

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

Container	-21 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 381
Verktøy og redskaper	-4 345
Driftsmateriell	-1 618
Gressklipping	-45 586
Andre fremmede tjenester	-1 275
Andre kontorkostnader	-2 105
Bank- og kortgebyr	-2 435
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-81 196</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 072
Renter av sparekonto i OBOS-banken	413
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 485</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-15 983
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 101
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 239
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-189 474
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-222 797</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

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

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994

-7 910 000

Nedbetalt tidligere

6 398 052

Nedbetalt i år

496 919

-1 015 029

Husband

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994

-5 280 000

Nedbetalt tidligere

4 272 310

Nedbetalt i år

334 523

-673 167

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 27.01.22 var 2,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-5 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

5 500 000

0

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-7 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-7 500 000

**SUM PANTE- OG  
GJELDSBREVLÅN****-9 188 196****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. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholder 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 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04- 2025	Første avdrag er 30/04-2025
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
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 524 000</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-1 200 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 200 000</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 524 000
Pantelån	9 188 196
Påløpte avdrag	414 970
<b>TOTALT</b>	<b>11 127 166</b>

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

Bygninger	14 837 055
Tomt	2 200 000
<b>TOTALT</b>	<b>17 037 055</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 – 2022	Vedlikehold	Det er utbedret omfattende setningsskader på hus 9, 7 og 5. Arbeidene er utført av Uretek AS, O.G. Knutsen Aut. Maskinentr., Byggmester Unneberg AS og OBOS Prosjekt AS.
2019 - 2019	Vedlikehold	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	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, stige trinn m.m.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 6.03.23

**Selskapsnummer:** 3155 **Selskapsnavn:** Bragerlia Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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