



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 901 852
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 09.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 441 062	1 188 095
Sum inntekter		1 441 062	1 188 095
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 558	6 558
Annen driftskostnad		1 077 538	2 053 129
Sum kostnader		1 139 146	2 116 737
Driftsresultat		301 916	-928 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		795	7 763
Sum finansinntekter		795	7 763
Annen finanskostnad		62 837	73 924
Sum finanskostnader		62 837	73 924
Netto finans		-62 042	-66 161
Ordinært resultat før skattekostnad		239 874	-994 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 874	-994 803
Årsresultat		239 874	-994 803
Totalresultat		239 874	-994 803
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 874	-994 803
Sum overføringer og disponeringer		239 874	-994 803



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 673	26 231
Sum varige driftsmidler		19 673	26 231
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 673	26 231
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		517 942	663 962
Sum fordringer		517 942	663 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		475 332	372 425
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		475 332	372 425
Sum omløpsmidler		993 274	1 036 387
SUM EIENDELER		1 012 947	1 062 618

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		730 276	970 151
Sum opptjent egenkapital		-730 276	-970 151
Sum egenkapital		-730 276	-970 151
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 549 045	1 715 568
Sum annen langsiktig gjeld		1 549 045	1 715 568
Sum langsiktig gjeld		1 549 045	1 715 568
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		292	428
Leverandørgjeld		172 974	299 895
Annen kortsiktig gjeld		20 913	16 878
Sum kortsiktig gjeld		194 179	317 201
Sum gjeld		1 743 224	2 032 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 012 947	1 062 618



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 494777

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 901 852
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 818 901 852
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 441 062	1 188 095
Sum inntekter		1 441 062	1 188 095
Kostnader			
Lønnskostnad		55 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 558	6 558
Annen driftskostnad		1 077 538	2 053 129
Sum kostnader		1 139 146	2 116 737
Driftsresultat		301 916	-928 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		795	7 763
Sum finansinntekter		795	7 763
Annen finanskostnad		62 837	73 924
Sum finanskostnader		62 837	73 924
Netto finans		-62 042	-66 161
Ordinært resultat før skattekostnad		239 874	-994 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 874	-994 803
Årsresultat		239 874	-994 803
Totalresultat		239 874	-994 803
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 874	-994 803
Sum overføringer og disponeringer		239 874	-994 803



Organisasjonsnr: 818 901 852
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 673	26 231
Sum varige driftsmidler		19 673	26 231
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 673	26 231
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		517 942	663 962
Sum fordringer		517 942	663 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		475 332	372 425
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		475 332	372 425
Sum omløpsmidler		993 274	1 036 387
SUM EIENDELER		1 012 947	1 062 618

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	730 276	970 151
Sum opptjent egenkapital	-730 276	-970 151
Sum egenkapital	-730 276	-970 151
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 549 045	1 715 568
Sum annen langsiktig gjeld	1 549 045	1 715 568
Sum langsiktig gjeld	1 549 045	1 715 568
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	292	428
Leverandørgjeld	172 974	299 895
Annen kortsiktig gjeld	20 913	16 878
Sum kortsiktig gjeld	194 179	317 201
Sum gjeld	1 743 224	2 032 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 012 947	1 062 618



Organisasjonsnr: 818 901 852
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Bråtejordet Boligsameie 1

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 31. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bråtejordet Boligsameie 1. Avstemningen åpner 27. mai kl. 15:00 og lukker 31. mai kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7744>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Varmepumpe / Air Condition
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bråtejordet Boligsameie 1

Camilla Solberg Røysland

Øystein Garnes

Roy Alvin Jenssen

Erik Kjenner



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt

Forslag til vedtak

Camilla Solberg er foreslått og valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlegg

1. 7744 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Camilla Solberg Røysland	Bråtejordet 32
Styremedlem	Øystein Garnes	Bråtejordet 127
Styremedlem	Roy Alvin Jenssen	Bråtejordet 161
Styremedlem	Erik Kjenner	Bråtejordet 113
Varamedlem	Nicolas Mangion	Bråtejordet 159

Valgkomiteen

Rune Abelsen	Bråtejordet 24
Ragnhild Endresen Siedler	Bråtejordet 149

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Bråtejordet Boligsameie 1

Sameiet består av 40 seksjoner.

Bråtejordet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 818901852, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Bråtejordet 24-32
Bråtejordet 113-177

Gårds- og bruksnummer :
78 406

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bråtejordet Boligsameie 1 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 i 2020 avholdt jevnlig styremøter, vi har ukentlig kontakt for diskusjon og løsning av problemstillinger som dukker opp.

Avregning fjernvarme

Det ble i 2020 avdekket et større svinn på fjernvarme enn hva som normalt kan forventes. Det er gjennomført befarings med utbygger, Norsk Energi og leverandør av fjernvarme. Varmesentral og distribusjon ut til hus er gjennomgått og det er ikke identifisert noen tydelig årsak til svinn. Styret følger opp denne saken videre i 2021.

Maling

Maling av boligene ble ferdigstilt i 2019. Noe etterarbeid gjensto ved årsslutt og styret fulgte opp dette i 2020 og betalte utestående når alt ble gjennomført i henhold til avtale.

Ladestasjoner

Det har vært spørsmål og utfordringer knyttet til kapasitet. Styret har arrangert befarings med Norsk Elbilforening og kartlagt faktisk situasjon. Ved å utvide inntakssikring vil det være kapasitet til flere ladestasjoner, dette ble gjennomført i 2020.

Garasje: Styret engasjerte høsten 2019 et eksternt selskap for befarings av garasje.

Rapport ble sendt til utbygger og befarings gjennomført i 2020. Utbedringer ble gjennomført, Bråtejordet Tomteselskap bekrefter at de drypp som fortsatt kommer vil gradvis forsvinne og at skader på konstruksjon ikke skal skje. Styret friga dermed tilbakeholdte penger knyttet til fellesarealer i 2021.

Fellesarealer

HMS befarings gjennomført.

Vedlikehold gjennomført herunder reparasjoner bom, inngangsdører, garasjeport og heis. Kum ved garasje er tømt, avfallscontainere vasket.

Dugnad

Dugnad ble gjennomført på en mindre sosial måte i 2020 grunnet Covid, men oppgaver ble fordelt sameiere individuelt og gjennomført på en god og trygg måte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 441 062.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 139 146.

Dette er kr 263 696 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større utgifter til energi og drift/vedlikehold enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 239 874 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 799 095.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 372. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bråtejordet Boligsameie 1.

Lån

Bråtejordet Boligsameie 1 har lån i OBOS-banken.

Lånet har 3,45% flytende rente, siste termin er 30.10.2028.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bråtejordet Boligsameie 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtejordet Boligsameie 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W1M5UC-3IAWK-G8T7-4CUZ5-QV878-FPEE1



BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1 ORG.NR. 818 901 852, KUNDENR. 7744

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 421 689	1 187 808	1 192 000	0
Andre inntekter	3	19 373	287	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 441 062	1 188 095	1 192 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 050	-7 050	-7 050	0
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	0
Avskrivninger	14	-6 558	-6 558	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 245	-6 368	-9 000	0
Forretningsførerhonorar		-65 998	-64 138	-66 700	0
Konsulenthonorar	7	-10 382	-3 175	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-364 632	-1 340 973	-173 500	0
Forsikringer		-126 757	-116 939	-126 700	0
Kommunale avgifter	9	-157 200	-143 070	-153 000	0
Energi/fyring	10	-109 116	-101 125	-35 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-186 216	-182 779	-188 500	0
Andre driftskostnader	11	-48 993	-94 563	-56 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 139 146	-2 116 737	-875 450	0
DRIFTSRESULTAT		301 916	-928 642	316 550	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	795	7 763	0	0
Finanskostnader	13	-62 837	-73 924	-75 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-62 042	-66 161	-75 000	0
ÅRSRESULTAT		239 874	-994 803	241 550	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-24 652		
Udekket tap		0	-970 151		
Reduksjon udekket tap		239 874	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	19 673	26 231
SUM ANLEGGSMIDLER		19 673	26 231
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		42 190	299
Forskuddsbetalte kostnader		94 733	219 865
Energiavregning	17	381 020	443 798
Driftskonto OBOS-banken		468 271	365 397
Sparekonto OBOS-banken		7 061	7 028
SUM OMLØPSMIDLER		993 274	1 036 387
SUM EIENDELER		1 012 947	1 062 618
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-730 276	-970 151
SUM EGENKAPITAL		-730 276	-970 151
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 549 045	1 715 568
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 549 045	1 715 568
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 560	16 878
Leverandørgjeld		172 974	299 895
Påløpte renter		292	428
Annen kortsiktig gjeld	18	17 353	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 179	317 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 012 947	1 062 618
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lillestrøm, 15.04.2021			
Styret i Bråtejordet Boligsameie 1			
Camilla Solberg Røysland/s/	Øystein Garnes/s/	Roy Alvin Jenssen/s/	
Erik Kjenner/s/			

**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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	914 388
Avregning fjernvarme	229 381
Digital-TV	110 400
Bredbånd	66 720
Garasje	48 000
Tillegg El-bil	30 000
Ekstra garasje	22 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 421 689

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturerings - andel oppstartskostnader KAMSTRUP avlesningsmodul	19 373
SUM ANDRE INNETEKTER	19 373

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 050

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 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 245.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 132
SUM KONSULENTHONORAR	-10 382

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Thorendahl AS, malerarbeid	-156 030
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-156 030
Drift/vedlikehold bygninger	-56 411
Drift/vedlikehold elektro	-47 201
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 931
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 238
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 922
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-364 632

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-157 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 200

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-129 706
Fjernvarme	20 590
SUM ENERGI / FYRING	-109 116



10

Bråtejordet Boligsameie 1

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 901
Diverse leiekostnader/leasing	-12 000
Snørydding	-14 583
Andre fremmede tjenester	-7 358
Trykksaker	-1 060
Andre kontorkostnader	-74
Telefon, annet	-1 990
Porto	-880
Bank- og kortgebyr	-3 147
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 993

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	119
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	643
SUM FINANSINNTEKTER	795

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 837
SUM FINANSKOSTNADER	-62 837

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2018	32 789
Avskrevet tidligere	-6 558
Avskrevet i år	-6 558
	19 673
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	19 673
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 558

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

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 750 000
Nedbetalt tidligere	1 034 432
Nedbetalt i år	166 523
	-1 549 045
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 549 045

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-491 040
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-491 040
SUM INNTEKTER	-982 080

KOSTNADER

Administrasjon 2018	10 000
Fjernvarme 2018	391 665
Fjernvarme 2019	836 501
Fjernvarme 2020	428 269
SUM KOSTNADER	1 666 435

Viderefakturerings 2019 - Bråtejordet Boligsameie 2	-48 148
Uoppgjorte avregninger 2019	-255 188

SUM ENERGIAVREGNING	381 020
----------------------------	----------------

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: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-17 353
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 353



Annen informasjon om sameiet

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1427648. 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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.



Sak 5

Varmepumpe / Air Condition

Forslag fremmet av: Erik Kjenner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om endring av vedtekt/regel som sier at beboere ikke kan ha varmpumpe montert.

Det firma jeg snakket med mente 1 varmpumpe på 3,9kWh burde holde for hus på 3 etasjer, om vi monterer denne i 3 etasje ved trapp. For de med takterrasse kan utemodul stå der for eksempel. Modellen er Daikin Stylish.

Forslag til vedtak

Det må stemmes på nytt om man sier JA eller NEI til varmpumpe.

For å sørge for at beboere ikke monterer dette hvor som helst og kjøper hva som helst bør følgende regles settes?

1. Beboer må "søke" om styret før man monterer varmpumpe.
2. Styret velger ut 2-3 modeller vi kan velge?
3. Styret "godkjenner" installasjon og hvor utedel skal plasseres.
4. Styret kan høre med arkitekt om plassering av utedel.
5. Beboer forplikter seg til å vedlikeholde varmpumpe, slik at den fungerer optimalt og støyer minimalt(rense filter osv).



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Camilla Solberg Røysland

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Roy Alvin Jenssen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Lena Haugsnes



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.