



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 515 937
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

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:	29.03.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 711 092	15 686 152
Sum inntekter		16 711 092	15 686 152
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		417 161	242 161
Annen driftskostnad		13 601 383	12 709 358
Sum kostnader		14 360 844	13 293 820
Driftsresultat		2 350 248	2 392 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 301	81 425
Sum finansinntekter		107 301	81 425
Annen finanskostnad		2 598 696	2 024 477
Sum finanskostnader		2 598 696	2 024 477
Netto finans		-2 491 395	-1 943 052
Ordinært resultat før skattekostnad		-141 147	449 281
Ordinært resultat etter skattekostnad		-141 147	449 281
Årsresultat		-141 147	449 281
Totalresultat		-141 147	449 281
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-141 147	449 281
Sum overføringer og disponeringer		-141 147	449 281



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 482 510	1 815 071
Sum varige driftsmidler		1 482 510	1 815 071
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 482 510	1 815 071
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		258 744	452 905
Andre fordringer		955 855	36 715
Sum fordringer		1 214 599	489 620
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 468 424	7 216 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 468 424	7 216 785
Sum omløpsmidler		4 683 023	7 706 406
SUM EIENDELER		6 165 533	9 521 477

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		67 580 063	67 438 916
Sum opptjent egenkapital		-67 580 063	-67 438 916
Sum egenkapital		-67 580 063	-67 438 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 467 799	74 337 847
Sum annen langsiktig gjeld		72 467 799	74 337 847
Sum langsiktig gjeld		72 467 799	74 337 847
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 259	11 609
Leverandørgjeld		940 252	1 231 000
Annen kortsiktig gjeld		318 286	1 379 937
Sum kortsiktig gjeld		1 277 797	2 622 546
Sum gjeld		73 745 596	76 960 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 165 533	9 521 477



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473982

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 937
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 29.03.2023

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 971 515 937
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 711 092	15 686 152
Sum inntekter		16 711 092	15 686 152
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		417 161	242 161
Annen driftskostnad		13 601 383	12 709 358
Sum kostnader		14 360 844	13 293 820
Driftsresultat		2 350 248	2 392 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 301	81 425
Sum finansinntekter		107 301	81 425
Annen finanskostnad		2 598 696	2 024 477
Sum finanskostnader		2 598 696	2 024 477
Netto finans		-2 491 395	-1 943 052
Ordinært resultat før skattekostnad		-141 147	449 281
Ordinært resultat etter skattekostnad		-141 147	449 281
Årsresultat		-141 147	449 281
Totalresultat		-141 147	449 281
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-141 147	449 281
Sum overføringer og disponeringer		-141 147	449 281



Organisasjonsnr: 971 515 937
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1 482 510	1 815 071
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 482 510	1 815 071
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		258 744	452 905
Andre fordringer		955 855	36 715
Sum fordringer		1 214 599	489 620
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 468 424	7 216 785
Sum omløpsmidler		4 683 023	7 706 406
SUM EIENDELER		6 165 533	9 521 477
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	67 580 063	67 438 916
Sum opptjent egenkapital	-67 580 063	-67 438 916
Sum egenkapital	-67 580 063	-67 438 916
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 467 799	74 337 847
Sum annen langsiktig gjeld	72 467 799	74 337 847
Sum langsiktig gjeld	72 467 799	74 337 847
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 259	11 609
Leverandørgjeld	940 252	1 231 000
Annen kortsiktig gjeld	318 286	1 379 937
Sum kortsiktig gjeld	1 277 797	2 622 546
Sum gjeld	73 745 596	76 960 393
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 165 533	9 521 477



Organisasjonsnr: 971 515 937
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Bratlikollen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 29. mars - 3. april 2023

Selskapsnummer: 1478





Velkommen til årsmøte i Bratlikollen Boligsameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. mars kl. 18:00 og lukker 3. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1478>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 29. mars kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 29. mars kl. 18:00 , Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Manuell stemmeseddel

Dersom du ikke kan stemme digitalt - kan du levere vedlagte stemmeseddel i postkassen til styret ved inngangen til gamle vaskeriet i Libakkfaret 5.

Saker til behandling

1. KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen
2. KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede
3. KONSTITUERING – Valg av møteleder
4. KONSTITUERING – Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utleie av sameiets tomt
8. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Bratlikollen Boligsameie



Sak 1

KONSTITUERING – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

KONSTITUERING – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

KONSTITUERING – Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.



Sak 4

KONSTITURERING – Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Årsmøte må derfor velge minst 1 -2 eiere.

Forslag til vedtak

Aashild Ødegaard og Anne Sagabråten velges som protokollvitner.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022. Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisorsberetning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes, og årsresultatet overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S. 1478 Årsrapport til revisor.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-

Styrets innstilling

Styret utfører mange arbeidsoppgaver i løpet av et år og vi mener vi skjønner styrevervet på en tilfredsstillende og god måte. Bratlikollen er et gammelt sameie med mange



vedlikeholdsoppgaver, noe som tilsier at styret har mer å gjøre enn sameier som er en del nyere. Med tanke på alt arbeidet styret gjør i løpet av et år kan ikke dette omsettes i timepris. Samtidig mener vi at honoraret bør gjenspeile noe av innsatsen og tiden som legges ned i arbeidet. I tillegg finner vi det naturlig at honoraret ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner pr seksjon som flertallet av sameiene gjør.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at honoraret økes til det intervallet flertallet av sameiene tilbyr i styrehonorar og vi foreslår kr 1300 pr seksjons. Det vil si en økning på kr 100.000 fra kr 300.000 til kr 400.000.

Sak 7

Utleie av sameiets tomt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har fått forespørsel fra den nye utbyggeren i Libakkveien 13-15 om utleie av vår tomt til visningsbrakker. Størrelsen er ca. 7,5m x 5,5m og området er bak p-plass 174-177 i Libakkveien, dvs. mellom trappene og tomtegrensen mot Libakkveien 13. I tillegg ønsker utbygger å sette opp et midlertidig stillas som blir 2 etasjer høyere enn brakkene i et tidsrom på 2-4 uker.

Styret mener dette er et godt tilbud og vi begrunner vår avgjørelse med:

- minimal sjenanse for beboerne.
- utleien er et midlertidig tiltak.
- ekstra inntekt til sameiet.
- styret vil inngå kontrakt, hvor vi bl.a. vil sette konkrete krav som spesifiserer varighet på leieforholdet, mulighet for oppsigelse av kontrakten, forhåndsbetaling av leie, plassering og høyde på brakkene.

Forslag til avstemning:

Godkjenner seksjonseierne utleie av området bak p-plass 174-177 i Libakkveien til visningsbrakker som kobles sammen til en firkant, med størrelse på ca. 7,5m x 5,5m meter hvor styret forhandler om en månedsleie på minimum kr 3.000 pr måned, gitt at styret blir enige med utbygger om kontrakt.



Forslag til vedtak

Seksjonseierne godkjenner utleie av området bak p-plass 174-177 i Libakkveien til visningsbrakker som kobles sammen til en firkant, med størrelse på ca. 7,5m x 5,5m meter hvor styret forhandler om en månedsleie på minimum kr 3.000 pr måned, gitt at styret blir enige med utbygger om kontrakt.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Brit Magnell

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Afzal Hussain
- Annveig Isaksen

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Alexander Kjøle Knivedalen
- Jens Hansens

Valg av 2 valgkomite` Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:

- Daniel Azouar
- Per Morten Jørgensen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1 B	2022-2023
Nestleder	Afzal Hussain	Skogvollveien 31 B	2021-2023
Styremedlem	Mahsa Bahari	Libakkfaret 5 B	2022-2024
Styremedlem	Annveig Isaksen	Libakkveien 1 B	2022-2023
Styremedlem	Thomas Kjerland	Libakkfaret 9 B	2022-2024
Varamedlem	Jens Jakob Hansen	Libakkveien 23 B	2022-2023

Valgkomiteen

Daniel Azouar	Libakkfaret 3 A	2022-2023
Per Morten Jørgensen	Libakkfaret 1 A	2022-2023

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 416 73 542, og e-post styret@bratlikollen.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.

Generelle opplysninger om Bratlikollen Boligsameie

Sameiet består av 308 seksjoner.

Bratlikollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515937, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

149 433

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

Bratlikollen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.





Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79390279. 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.

Styrets arbeid i styreperioden 2022-2023

Styret har i inneværende periode avholdt 11 styremøter, to regnskapsmøter og behandlet mer enn 60 saker. I tillegg har vi hatt arbeidsmøter og befaringer med diverse leverandører, prosjektledelse og andre aktører. Vi har hatt de fleste møtene på det gamle vaskeriet.

Gjennom året har styret hatt kontakt ved fysiske møter, Teams, pr. telefon og e-poster, i tillegg til diverse befaringer og også innkjøp av materiell. Ved eget vedlikehold og arbeid utført på vegne av utenforstående aktører har styret hatt jevnlig kontakt med de engasjerte firmaene for å følge med og holde seg orientert i prosessen.

Vi har arrangert en dugnad og også tenning av julegranen. Dessverre var det kun 10 til 15 personer som møtte opp. Styret vil vurdere videre arrangement.

Vi har jobbet for å sikre sameiets interesser og jobbet for det vi ser som gode og nyttige løsninger for sameiet og beboere. Vi er fornøyde med innsatsen og engasjementet vi har lagt ned og takker alle beboerne som har tatt kontakt og informert om feil, mangler, og situasjoner som har oppstått. Det bidrar til at saker kan bli tatt hånd om tidlig i forløpet.

E-post- og telefonhenvendelser

Styret mottar store mengder e-post. Styret har behandlet og besvart mellom 5000-6000 eposter inkludert e-postkorrespondanse mellom styremedlemmene i inneværende periode. Styret mottar ca 300 telefonsamtaler, og i tillegg kommer telefonsamtaler mellom styremedlemmene. Vår intensjon har vært å ha kontakt og dialog med beboerne, og vi har satt stor pris på tilbakemeldinger og spørsmål som vi har mottatt. Å kunne samarbeide på denne måten bidrar vi alle til at saker og situasjoner utbedres raskt, noe som er med på å øke trivselen i sameiet. Ellers bruker styret mye tid på å svare på eposter, noe som antallet henvendelser pr epost tilsier.



Ladeanlegg for elbiler

Denne saken har tatt tid også i denne styreperioden for å sikre best mulig resultat på de gjenstående arbeidene. Vi hadde flere møter og holdt også igjen penger inntil vi var tilfredse. Det gjaldt spesielt gjerdet til lekeplassen som var remontert uten en kvalitet som vi kunne godta. Dessverre brukte vi uforholdsmessig mye tid og energi for å få forståelse for et krav til bl.a. et stødig gjerde. Vi forsøkte å holde dere beboerne informert i og med at vi visste at barna savnet lekeplassen sin og nærmeste lekeplass var ved t-baneundergangen i Kåresvei.

Ferdigstilling av hele ladeområdet og opprydding av materiell ble tatt på våren i fjor, med flytting av huskestativ og gjerde, samt påfyll av grus, jord og såing av gress.

Lekeplass

På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt å sette av penger til å oppgradere lekeplassen ved vaskerilokalet og opprette en mindre lekeplass utenfor Libakkfaret 10b. Vi har hatt møter og befaringer, både internt, og med fagkyndige, og dessverre har vi ikke funnet noen god plassering utenfor Libakkfaret 10b eller i nærliggende områder pga. vesentlig støy. Styret kan ikke forsvare å anlegge en lekeplass til de små med disse forutsetningene, og har derfor valgt å montere lekeapparater for både små og store på lekeplassen ved vaskerilokalet. Vi har innhentet tilbud og jobber med evalueringen i disse dager.

Brannvern i sameiet

Brannvern er en potensiell stor investering og vi har derfor brukt tid på å få en oversikt over hva sameiet trenger for å tilfredsstillende gjeldende forskrifter. For oss er det viktig å finne gode løsninger, og i første omgang bedre sikkerheten for våre rømningsveier ved varslingsanlegg for fellesområdene. Vi jobber med en kravspesifikasjon og planlegger å innhente tilbud i løpet av våren. Ellers går vi befaringer i kjellere blant annet for å sjekke om brannfarlige gjenstander står i boder eller fellesrom, og i tillegg til eventuelle tiltak i forhold til brannvern som må igangsettes.

Vi vil minne om at beboere har den viktigste rollen når det gjelder brannvern i sameiet. Det er viktig at alle beboere er bevisst på brannrisiko og tar ansvar for å redusere denne risikoen så mye som mulig. Det er eier/beboer selv som har ansvar for at det finnes røykvarslere og brannslukningsutstyr inne i den enkelte leilighet.

Vaskerilokalet og oppussing

Dagens standard i lokalet må oppgraderes siden helt andre kriterier gjelder når beboere skal bruke lokalet. Vi jobber nå med omregulering siden dette har vært et næringslokale, og vil bli sett på som felleslokale når det skal pusses opp til bruk for beboerne. Vi får bistand av en prosjektleder fra Usbl i forhold til hva som må med i en søknad til omregulering, og i tillegg til hva som kan muliggjøre dispensasjon fra regelverket i og med at bygget er gammelt. Vi har hatt flere befaringer også med branninspektør for å gå gjennom lokalet og få en oversikt om hva som trengs av sikkerhetstiltak mm. Det må også en befaring for å sjekke ventilasjon og hva som evt. må gjøres med dette. Før vi kan gå videre for å klargjøre lokalet for beboere må alle disse tingene være på plass og godkjent.

Styrerom i vaskerilokalet

Vi har fortsatt tilretteleggingen av et rom for styrets aktiviteter som styret pusser opp på egen fritid. V har for det meste fått eller kjøpt brukte møbler mm.

Reparasjon og arbeid på balkonger

Arbeidet på de tre balkongene som ble påført skader fra ødelagte fliser fra ovenforliggende balkonger har fått utbedret skadene bortsett fra en liten detalj ett sted. Arbeidet har generelt tatt uforholdsmessig lang tid pga. treghet fra NF sin side. Vi har sendt diverse eposter og purringer og fått den ene unnskyldningen etter den andre og kan ikke annet enn å forstå det som lav prioritering fra deres side. Vi har fortsatt ikke holdt ferdigbefaring og har holdt igjen penger.

Fasadeoppussingsprosjektet

Gjennom året har vi fulgt opp reklamasjoner, hatt kontakt med Nordisk Facade (NF) og deltatt på befaringer. Maling av vindusbrettene som er en kombinasjon av reklamasjon og vedlikehold skulle vært utført i 2021. Pga bl.a. pandemien ble arbeidet utsatt og i fjor sommer motsatte NF seg at dette var reklamasjoner. Status i saken er at styret gjennomfører en del befaringer for å danne grunnlag for å understøtte hevd om garanti. I saker som gjelder fasadeoppussingen har styret søkt støtte og hjelp av prosjektledelsen der vi har trengt faglig kompetanse for å sikre sameiets og interesser.

Parkeringsplasser

Gjennom året har det vært venteliste på parkeringsplasser i sameiet og pga. naturlig utskifting ved salg har de fleste fått tildelt plass etter relativt kort tid. Styret bruker mye tid på dette med parkering med tanke på epostutvekslinger, drift av venteliste, kontrakter, elektronisk registrering av bilers skiltnummer etc.

Ladeplasser og ladestrøm

I vinter så vi ladeplassene fylle seg opp og vi innhentet tilbud på 7 nye ladere. Vi valgte Hako Elektro siden de hadde et vesentlig rimeligere tilbud enn Elektro Sivert på samme type lader. I tillegg ble vi godt mottatt, og samarbeidet har fungert tilfredsstillende. Styret har bruket en del tid på å følge med på strømprisen for å opprettholde en mest mulig riktig strømpris for ladingen. Med ny strømleverandør er dette arbeidet forenklet, noe vi er godt fornøyd med. For håndtering av betaling bruker vi Charge 365.

Grøntarealene

Vi har hatt flere befaringer internt og også med vaktmesterfirmaet for å sikre tilfredsstillende vedlikehold av grøntområdet. Stort sett har vi vært fornøyd med selve gressklippingen. Derimot liker vi ikke at avklippet gress har blitt liggende i hauger og kvele plenen og rester av gress som blir sølt på asfalten i inngangsparti og i trapper utendørs. Klipping av busker og håndteringen av ugress er vi heller ikke tilfredse med. Se ytterligere informasjon under vaktmestertjenesten. Ellers retter vi en stor takk til frivillige som har klippet småbuskas for å holde vegetasjonen nede. Dette arbeidet ønsker vi å fortsette med og vi ser om vi kan flette noe av dette inn i dugnaden.

Utbygger i Libakkveien 9-11

Det har vært en lang og utfordrende prosess å ha en utbygger som nærmeste nabo. Igjen og igjen har vi erfart at arbeider igangsettes, utsettes eller endres uten at utbygger informerer styret. Vi har hatt diverse epostutvekslinger, telefonsamtaler og befaringer i forhold til arbeidet med fortau, gangsti og bruken av sameiets eiendom til oppbevaring av materiell og maskiner. Dette har vært svært tidkrevende for oss, og kunne vært unngått om utbygger hadde håndtert saker og situasjoner med respekt for andre og annenmanns eiendom.

For styret har det vært viktig å sikre sameiets interesser og få noe igjen for beboernes belastninger med økt støy, støv, økt bilkjøring, tungtrafikk og bruken av vår eiendom til bl.a. materiell og maskiner.

Søknad om utbygging i Libakkveien 13-15

I forhold til dette prosjektet har styret sendt innsigelser for å sikre sameiets interesser og eiendom, samt verne beboerne i Libakkveien 25. Det går på reduksjon av blokkens høyde og hindre svalganger på nordsiden av blokken, samt bibeholde fire av våre p-plasser. Vi ønsket også å unngå sprenging av vår tomt fordi veien er smalere enn fem meter bred.

Utbygger og ønske om leie av tomt

Styret fikk en henvendelse fra Neptun (den nye utbyggeren) i Libakkveien 13-15 om leie av areal på sameiets tomt. Styret har hatt befaringer og epostutveksling med prosjektlederen om eventuelle vilkår og styret vil legge frem et forslag om utleie på årsmøtet 29. mars. Dette gjelder området bak de fire p-plassene 174-177 for visningsbrakker.

Matte til inngangspartiene

Vi har strevd med å finne en mattetype som er tynn nok til ikke å hindre bevegelse av ytterdøren og samtidig ha en sklisikker underflate. Vi har igjen sjekket markedet og vil fremover teste ut forskjellige alternativer for å se hva som kan fungere best i de forskjellige inngangspartier.

Vedlikehold av fyringsanlegg med mere

Det har vært mange reparasjoner og utskiftninger av termostater og ventiler på radiatorer, utskifting av flere sirkulasjonspumper og småreparasjoner på fyringsanlegget i fyrhuset. Det er byttet flere lamper i oppganger og inngangsparti, glassruter på ytterdører, dørpumper og flere av nedløpene fra takrenner i inngangspartiet, samt skiftet låser på kjeller dører. Det er også etterfylt bark på lekeplassen for å ivareta barna og følge forskrifter.

Ellers har vaktmesteren hatt fokus på rydding ved avfallsstasjonene og spesielt de i Libakkfaret 2b og 3a. Han har også plukket mye søppel i området vårt, i kjellerganger og fellesareal og kjørt bort hensatte gjenstander til gjenvinningsstasjonen, i tillegg til forefallende arbeid.

Kommunens vedlikehold av offentlig vei – Libakkfaret og Libakkveien

Vi erfarer særdeles mangelfull og manglende brøyting og strøing av veiene hos oss. Styret og vaktmester har hatt diverse henvendelser til Bymiljøetaten (BYM), men dessverre erkjenner ikke de manglene og sitter med den formening at arbeidet er tilfredsstillende utført. Selv da brøytemannskapene skyflet store snømengder foran avfallsstasjonen i Libakkfaret 8a ville ikke BYM gjøre noe og svarte oss at det var vårt ansvar å holde avfallsstasjonene fri for snø og tilgjengelig for deres renovasjonsbiler.

Styret har også henvendt seg til etaten i håp om asfaltering av veidekket der utbyggeren har arbeider, i tillegg til å melde inn hull i veien.

Vi minner om at veien er offentlige og når vi alle tar ansvar og ringer eller melder inn til BYM har vi større påvirkningskraft og kan ha større sjans for å bli hørt.

Sikkerhet i Libakkfaret og Libakkveien og kommunens svar

Vi purret igjen på kommunen i håp om at de endret syn slik at sikkerheten i veien kunne bedres. Dessverre mottok vi svar fra kommunen hvor de skriver at Libakkfaret og Libakkveien ikke vil bli prioritert for fartsdumper. Grunnen deres er at veien ikke er en gjennomfartsvei og at hastigheten er 30 km. Vi har fortsatt å utfordre myndighetene i håp om å bli sett og hørt for at våre veier og barn er like viktig som andre steder.

Vaktmestertjenesten

Samarbeidet med Bygårdsservice AS har ikke holdt den kvaliteten som vi forventer og planen var å gjennomgå vaktmestertjenesten for å se hvordan vi best kunne ivareta sameiet. Dette arbeidet er så vidt i gang og blir et av fokusområdene i neste styreperiode.

Trappevask

Vi har god dialog med firmaet som vasker hos oss, noe vi setter pris på siden hovedgrunnen for å skifte firma var dårlig kommunikasjon. Derimot er vi ikke 100% fornøyd med selve vaskingen, som har vært mangelfull ved enkelte anledninger. Vi har fulgt opp med eposter og møter og har håp om at dette skal bedre seg.

Containere

I høst hadde vi en kveld med containere for kast av eiendeler, søppel og ting som beboerne gjerne ville kvitte seg med. Både beboere og styremedlemmer stilte som containervakt og alle gjorde de en formidabel jobb med å informere om sortering av avfall og hindre sammenblanding med elektriske artikler og farlig avfall. Dette ga resultater og vi unngikk også denne gangen ekstrabetaling for pålagt håndsortering. Det eneste som var synd var at veldig mange beboere ikke visste om dugnaden. Majoriteten av disse var leietakere og de ville ta kontakt med eieren for å bli inkludert på Vibbo.

Søppel og avfall

Vi har hatt jevnlig dialog med vaktmester og Renovasjonsetaten for å bedre forholdene med forsøpling. Dessverre settes fortsatt pappesker og eiendeler ved siden av avfallsbrønnene, i kjellere og inngangsparti. Informasjon i rundskriv hjelper ikke så vi planlegger en ny kveld med containere til våren, i håp om at gamle og ubrukelige eiendeler havner i containeren i stedet for i kjellere og ved avfallsstasjoner.

Dessverre tar mange beboere med seg søppelet på vei til t-banen og avfallsbrønnene i Libakkfaret 2b og 3a går derfor fulle. Vi har sett på tiltak for å øke kapasiteten på stasjonene og har blant annet innhentet tilbud for økning av antall avfallsbrønner. Vi vurderer hvilke skritt vi skal ta for å ivareta dette med forsøpling og også kostnadene knyttet til slike utbedringer. Vi oppfordrer folk til å bruke de søppeldunkene som tilhører deres blokker for å unngå potensielt kostbare utgifter for sameiet, noe som går utover alle.

Beboerklager

Styret har mottatt flere klager på naboer på grunn av støy utover det husordensreglene tillater. Styret bruker tid på slike saker i og med at dette kan påvirke både nattesøvn og trivsel. I første omgang oppfordrer vi til dialog mellom beboerne selv og prøve å løse uenigheten uten å involvere styret. I enkelte saker har styret hatt kontaktet med de påklagede eierne for å bidra til at husordensregler følges. Vi har ikke hatt saker som har endt med beboermøter i denne styreperioden.

Strømselskap

Vi har hatt store utfordringer med Fjordkraft og deres kundefølelse og behandling av fakturaer. Vi har brukt mye tid på gjennomgang av fakturaer og brev for å sikre at vi ikke betalte for mye. Vi avsluttet kontrakten så raskt vi hadde mulighet og sjekket andre selskap i håp om å få et bedre samarbeid i tillegg til bedre priser. Vi sjekket også med Norges Energi som vi hadde tidligere. Da vi fikk innfridd et tidligere ønske i forhold til fakturaoppsettet gikk vi tilbake til dem og er forøyde så langt.

Banklån

Styret har vært i kontakt med Obosbanken for å prøve å endre renten, men kan ikke regne med endring. Vi vil i denne perioden innhente tilbud i flere banker for å se om vi kan få et bedre tilbud andre steder.

Forsikring

Vi har igjen fått økning i premien sett i lys av prisstigning og antall forsikrings saker de siste tre årene. Vi har tatt dette opp med Gjensidige, men de er ikke villige til å redusere premien. Vi har brukt mye tid på å følge opp enkelte saker pga. feil og mangler fra Gjensidige og selskap de engasjerer.

Vi har fortsatt en binding til selskapet med en utestående erstatning og så fort vi har fått denne endelig avgjort og utbetalt vil vi sjekke andre selskap.

Rundskriv og annen informasjon

Styret har hatt fire rundskriv og flere elektroniske varsler.

Vibbo.no

Vi ser at flere har lagt inn sin kontaktinfo på Vibbo, i tillegg til sine leietakere. Det er mye informasjon som sendes i rundskriv og annen info og det er viktig at du som beboer mottar disse henvendelsene og ikke går glipp av viktig informasjon. På bakgrunn av henvendelser fra beboere har vi sendt en forespørsel til de som ikke har tilgang til elektronisk kommunikasjon for å nå disse med info. Vi oppfordrer beboere og leietakere om å følge med på Vibbo.

Prosjekter for neste styreperiode

- Fortsette arbeidet med lekeplass
- Fortsette etablering av styrerom
- Fortsette arbeidet med omregulering av vaskerilokalet
- Fortsette oppfølging av brannvern
- Fortsette arbeidet med garanti- og vedlikehold av vindusbrett
- Arbeid med grøntarealene
- Følge opp arealet på skogknausen
- Vedlikehold av p-plasser

Fokusområder for neste styreperiode

- Oppfølging og fornyelse av sameiets kontrakter med leverandører
- Oppfølging og vedlikehold av fyringsanlegg
- Det å øke trivsel og miljø for liten og stor
- Kommunikasjon og samarbeid med beboere og eiere
- Kommunikasjon med utleierne
- Øke antall beboere for tilgang til elektronisk kommunikasjon

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 var til sammen kr 16 711 092,-. Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 14 360 844,-. Dette er lavere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes hyppige rentøkninger i 2022.

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 405 226,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. I forhold til konkursen i S-Bygg hvor S-Bygg har hevdet krav mot sameiet og sameiet har hevdet krav mot boet ser vi i deres årsberetning at bobestyrer har besluttet å ikke forfølge ytterligere krav i sakene. Endelig bobehandling vil først bli avsluttet i 2024 hvor vi vil få en endelig avklaring.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 100 000,- til større vedlikehold som omfatter utbedring av brannvern – kr 1 500 000,- og kr 600 000 til lekeplass.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13% for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Bratlikollen Boligsameie.

Lån

Bratlikollen Boligsameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på følgende endringer fra 1/1-2023:

- Felleskostnader er øket med 15%
- Leie av parkeringsplass er øket med kr 50,-
- Strøm til fryseboks er øket med kr 60,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bratlikollen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bratlikollen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BEEA7-5JF4X-H7QCD-N3XVE-SAIQH-TUX1W



BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 515 937, KUNDENR. 1478

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 992 932	15 031 680	16 102 000	18 719 000
Ladeinntekter EL-bil		46 763	0	0	100 000
Antenneanlegg		514 019	514 927	350 000	500 000
Andre inntekter	3	157 378	139 546	140 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 711 092	15 686 153	16 592 000	19 339 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-295 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-417 161	-242 161	0	-445 000
Revisjonshonorar	6	-27 241	-23 875	-27 000	-30 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-439 000	-465 050	-454 000	-454 000
Konsulenthonorar	7	-62 702	-74 470	-110 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 169 141	-2 037 412	-4 600 000	-3 035 000
Forsikringer		-694 134	-611 522	-694 000	-786 000
Kommunale avgifter	9	-2 349 803	-2 247 213	-2 308 000	-2 812 000
Ladekostnader EL-bil		-61 193	0	0	-100 000
Energi/fyring	10	-5 793 911	-4 360 000	-5 150 000	-5 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 256 366	-1 311 452	-1 385 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	11	-1 747 893	-1 578 364	-1 870 000	-1 800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 360 844	-13 293 820	-16 940 000	-16 654 000
DRIFTSRESULTAT		2 350 248	2 392 333	-348 000	2 685 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	107 301	81 425	0	0
Finanskostnader	13	-2 598 696	-2 024 477	-2 462 000	-3 700 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 491 395	-1 943 052	-2 462 000	-3 700 000
ÅRSRESULTAT		-141 147	449 281	-2 810 000	-1 015 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	449 281		
Udekket tap		-141 147	0		





BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 515 937, KUNDENR. 1478

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 482 510	1 815 071
SUM ANLEGGSMIDLER		1 482 510	1 815 071
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 073	33 447
Kundefordringer		258 744	452 905
Forskuddsbetalte kostnader		733 692	3 268
Andre kortsiktige fordringer	15	174 090	0
Driftskonto OBOS-banken		893 223	511 387
Sparekonto OBOS-banken		2 575 201	6 705 399
SUM OMLØPSMIDLER		4 683 023	7 706 406
SUM EIENDELER		6 165 533	9 521 477
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-67 580 063	-67 438 916
SUM EGENKAPITAL		-67 580 063	-67 438 916
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	17	72 467 799	74 337 847
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 467 799	74 337 847
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		317 920	319 450
Leverandørgjeld		940 252	1 231 000
Påløpte renter		19 259	11 609
Annen kortsiktig gjeld	18	366	1 060 487
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 277 797	2 622 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 165 533	9 521 477
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Oslo, 06.03.2023
Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell/s/

Mahsa Bahari/s/

Annveig Isaksen/s/

Thomas Kjerland/s/

Afzal Hussain/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonsutgifter	15 385 680
Utleie av snr. 77 og 247	306 000
Parkering	198 745
Ladeplass	94 827
Fryseboks	7 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 992 932

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	1 200
Garasjer	1 050
Regnskapskorrigeringer	105
Salg nøkler	10 604
Tilskudd fra Oslo Kommune Klimaetaten	139 000
Viderefakturerte fakturaer	5 419
SUM ANDRE INNTEKTER	157 378

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 2021/2022, og er på kr 295 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 241.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-9 753
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-52 949
SUM KONSULENTHONORAR	-62 702



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-526 697
Drift/vedlikehold VVS	-92 769
Drift/vedlikehold elektro	-47 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 169
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-131 122
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 263
Etablering av ladeanlegg	-287 231
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 140
Kostnader dugnader	-925
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 169 141

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 341 127
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-1 008 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 349 803

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-407 709
Olje/Biomasse	-810 533
Strøm oljefyr el.bereder	-4 575 669
SUM ENERGI / FYRING	-5 793 911



**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 125
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 587
Verktøy og redskaper	-3 718
Driftsmateriell	-5 512
Lyspærer og sikringer	-12 795
Vaktmestertjenester	-1 169 137
Vakthold	-6 440
Renhold ved firmaer	-455 963
Snørydding	-49 875
Andre fremmede tjenester	-4 722
Kontor- og datarekvisita	-632
Trykksaker	-2 295
Andre kontorkostnader	-4 755
Telefon, annet	-4 152
Porto	-3 520
Bank- og kortgebyr	-7 168
Velferdskostnader	-2 497
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 747 893

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 802
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 627
Kundeutbytte fra Gjensidige	68 414
Andre renteinntekter	7
SUM FINANSINNTEKTER	107 301

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 598 696
SUM FINANSKOSTNADER	-2 598 696



**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	794 110	
Tilgang 2018	1 627 513	
Avskrevet tidligere	-1 131 552	
Avskrevet i år	-242 161	
		1 047 910
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	525 000	
Tilgang 2022	84 600	
Avskrevet i år	-175 000	
		434 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 482 510
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-417 161

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt antenneinntekt fra ICE for 2022	174 090
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	174 090

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL****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 verdikninger

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: 17

GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017

-48 717 588

Økning 2018

-23 000 000

Økning 2019

-7 000 000

Nedbetalt tidligere

4 379 741

Nedbetalt i år

1 870 048

-72 467 799

GJELDSBREVLÅN

-72 467 799

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr Forv.Portalen

-51

Fakturagebyr

-490

Purregebyr innbet.service

175

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-366





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.03.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.23

Selskapsnummer: 1478 **Selskapsnavn:** Bratlikollen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede</p> <p>Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 KONSTITUERING - Valg av møteleder</p> <p>Årsmøtet velger Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 KONSTITURERING - Valg av protokollvitner</p> <p>Aashild Ødegaard og Anne Sagabråten velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes, og årsresultatet overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår at honoraret økes til det intervallet flertallet av sameiene tilbyr i styrehonorar og vi foreslår kr 1300 pr seksjons. Det vil si en økning på kr 100.000 fra kr 300.000 til kr 400.000.

- For
 Mot

Sak 7 Utleie av sameiets tomt

Seksjonseierne godkjenner utleie av området bak p-plass 174-177 i Libakkveien til visningsbrakker som kobles sammen til en firkant, med størrelse på ca. 7,5m x 5,5m meter hvor styret forhandler om en månedsleie på minimum kr 3.000 pr måned, gitt at styret blir enige med utbygger om kontrakt.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Brit Magnell

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

- Afzal Hussain
 Annveig Isaksen

Varamedlemmer (kun 2 skal velges)

- Alexander Kjøle Knivedalen
 Jens Hansens

Valgkomite` (kun 2 skal velges)

- Daniel Azouar
 Per Morten Jørgensen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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