



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 08.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 16.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 189 124	2 146 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 189 124</b>	<b>2 146 164</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 494 459	1 913 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 540 099</b>	<b>1 959 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>649 025</b>	<b>186 954</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 226	1 485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 226</b>	<b>1 485</b>
Annen finanskostnad		413 263	222 797
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>413 263</b>	<b>222 797</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-409 037</b>	<b>-221 312</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>239 988</b>	<b>-34 358</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>239 988</b>	<b>-34 358</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>239 988</b>	<b>-34 358</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 988	-34 358
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>239 988</b>	<b>-34 358</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		43 088	30 168
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	30 168
Sum anleggsmidler		17 080 143	17 067 223
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 521	11 878
Sum fordringer		12 521	11 878
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		646 972	964 242
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		646 972	964 242
Sum omløpsmidler		659 492	976 119
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 739 635</b>	<b>18 043 342</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		5 889 227	5 649 240
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 889 227</b>	<b>5 649 240</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 892 027</b>	<b>5 652 040</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		8 636 402	9 188 196
Øvrig langsiktig gjeld		2 766 026	2 754 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 402 428</b>	<b>11 942 214</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 402 428</b>	<b>11 942 214</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		439 221	427 799
Leverandørgjeld		5 958	21 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>445 179</b>	<b>449 088</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 847 608</b>	<b>12 391 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 739 635</b>	<b>18 043 342</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370849

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 08.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 968 481 142  
BRAGERLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 189 124	2 146 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 189 124</b>	<b>2 146 164</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 494 459	1 913 570
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 540 099</b>	<b>1 959 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>649 025</b>	<b>186 954</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 226	1 485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 226</b>	<b>1 485</b>
Annen finanskostnad		413 263	222 797
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>413 263</b>	<b>222 797</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-409 037</b>	<b>-221 312</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>239 988</b>	<b>-34 358</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>239 988</b>	<b>-34 358</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>239 988</b>	<b>-34 358</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 988	-34 358
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>239 988</b>	<b>-34 358</b>



Organisasjonsnr: 968 481 142  
BRAGERLIA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		43 088	30 168
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	30 168
Sum anleggsmidler		17 080 143	17 067 223
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 521	11 878
Sum fordringer		12 521	11 878
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		646 972	964 242
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		646 972	964 242
Sum omløpsmidler		659 492	976 119
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 739 635</b>	<b>18 043 342</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	5 889 227	5 649 240
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 889 227</b>	<b>5 649 240</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 892 027</b>	<b>5 652 040</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 636 402	9 188 196
Øvrig langsiktig gjeld	2 766 026	2 754 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 402 428</b>	<b>11 942 214</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 402 428</b>	<b>11 942 214</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	439 221	427 799
Leverandørgjeld	5 958	21 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>445 179</b>	<b>449 088</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 847 608</b>	<b>12 391 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 739 635</b>	<b>18 043 342</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



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3155

Bragerlia Borettslag



## 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:

8. april 2024 kl. 19:00, Husvik og nes vel - Sjøstua.

### 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bragerlia Borettslag



Sak 1

## 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Nina Stenbakk er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen og protokollvitne, velges på årsmøte



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

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 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Parnemann

Gjenvalg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Hansen

Gjenvalg

- Linn Gjerde

Gjenvalg

- Tom A Christensen

Gjenvalg

Sak 8

## 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 2023

### 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

Styret kan kontaktes på e-post [bragerlia@styrommet.no](mailto:bragerlia@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

2023 har for styrets del i all hovedsak bestått av generell drift av borettslaget med behandling av diverse henvendelser fra beboere og leverandører.

Det er avholdt høst- og vårdugnad med imponerende oppmøte.

Bygningsmessig vedlikehold av mindre art er utført fortløpende ved behov, samt utbedring av utette tak på 3 bygninger.

Det er foretatt årlig kontroll av brannvarslere og brannslukningsutstyr samt ventilasjonsanlegg.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra 01.08.2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbedring av lekkasje fra tak.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renteøkning enn det som ble budsjettet

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune er budsjettert med 10% økning.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### 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 Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjøp tid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HABA01	<u>94817237244</u>	7 779 623,00	30.03.24	118 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,74% flytende rente	Ukjent	Nei
HUS601	<u>1140451930</u>	516 136,00	01.07.24	2 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	4,49% flytende rente	Ukjent	Nei
HUS602	<u>1140451910</u>	340 643,00	01.07.24	2 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	4,49% flytende rente	Ukjent	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 11 i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BRAGERLIA BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRAGERLIA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene 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 borettslaget 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.

### 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 for årsregnskapet 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 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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5XMS1-WWA4MH-LUXBJ-DYA48-JPQAG-ULFE4



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>527 031</b>	<b>-607 018</b>	<b>527 031</b>	<b>214 313</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	239 988	-34 358	741 800	715 400
Tillegg for nye langsiktige lån	13 7 840 000	7 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -8 391 794	-6 331 442	-823 000	-950 000
Innsk. øremerk. bankkto	-912	-150	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-312 718</b>	<b>1 134 050</b>	<b>-81 200</b>	<b>-234 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>214 312</b>	<b>527 031</b>	<b>445 831</b>	<b>-20 287</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	659 492	976 119		
Kortsiktig gjeld	-445 180	-449 088		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>214 312</b>	<b>527 031</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 189 124	2 145 864	2 142 000	2 384 000
Ladeinntekter EL-bil		0	300	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 189 124</b>	<b>2 146 164</b>	<b>2 142 000</b>	<b>2 384 000</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	-6 887	-5 541	-6 000	-6 100
Forretningsførerhonorar		-118 585	-114 020	-120 000	-125 700
Konsulenthonorar	6	-5 438	-3 225	-5 000	-6 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-642 197	-1 190 302	-237 400	-242 400
Forsikringer		-132 434	-120 691	-133 000	-146 000
Kommunale avgifter	8	-400 688	-300 836	-317 000	-441 000
Energi/fyring		-32 400	-25 296	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 103	-66 864	-71 000	-73 000
Andre driftskostnader	9	-81 128	-81 196	-95 200	-82 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 540 099</b>	<b>-1 959 210</b>	<b>-1 056 200</b>	<b>-1 199 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>649 025</b>	<b>186 954</b>	<b>1 085 800</b>	<b>1 184 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 226	1 485	0	0
Finanskostnader	11	-413 263	-222 797	-344 000	-469 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-409 037</b>	<b>-221 312</b>	<b>-344 000</b>	<b>-469 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>239 988</b>	<b>-34 358</b>	<b>741 800</b>	<b>715 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		239 988	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-34 358		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	14 837 055	14 837 055
Tomt		2 200 000	2 200 000
Miljøbankkonto, øremerket		43 088	30 168
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 080 143</b>	<b>17 067 223</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		12 521	11 878
Driftskonto OBOS-banken		613 433	932 592
Sparekonto OBOS-banken		33 539	31 650
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>659 492</b>	<b>976 119</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 739 635</b>	<b>18 043 342</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		5 889 227	5 649 240
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 892 027</b>	<b>5 652 040</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 636 402	9 188 196
Borettsinnskudd	14	1 524 000	1 524 000
Annen langsiktig gjeld	15	1 200 000	1 200 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	42 026	30 018
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 402 428</b>	<b>11 942 214</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 958	21 290
Påløpte renter		21 970	12 828
Påløpte avdrag		417 251	414 970
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>445 180</b>	<b>449 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 739 635</b>	<b>18 043 342</b>



9

Bragerlia Borettslag

Pantstillelse	16	22 954 000	22 614 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, mars 2024

Styret i Bragerlia Borettslag

Lars Linnerud/s/

Hilde Parnemann/s/

Jørn Ivar Roos/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 186 874
Strøm EI-bil	8 400
Tilbakeført tidligere krav EI-bil	-6 150
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 189 124</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 2022/2023, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 887.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 438</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-547 465
Drift/vedlikehold elektro	-1 341
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 889
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 886
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 085
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-531
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-642 197</b>

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

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

Kommunale avgifter	-400 688
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-400 688</b>

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

Container	-18 822
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 382
Verktøy og redskaper	-6 470
Gressklipping	-35 471
Andre fremmede tjenester	-1 321
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kontorkostnader	-233
Bank- og kortgebyr	-2 428
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-81 128</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 442
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 784
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 226</b>

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

Handelsbanken	-207 219
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-27 076
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-12 053
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-166 915
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-413 263</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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-7 840 000

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

60 377

-7 779 623

Husbank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994

-7 910 000

Nedbetalt tidligere

6 894 971

Nedbetalt i år

498 893

-516 136

Husbank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994

-5 280 000

Nedbetalt tidligere

4 606 833

Nedbetalt i år

332 524

-340 643

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-7 500 000

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

7 500 000

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-8 636 402****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1994

-1 524 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 524 000****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd

-1 200 000

Avsetning bomiljøtiltak

-42 026

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-1 242 026**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 524 000
Pantelån	8 636 402
Påløpte avdrag	417 251
<b>TOTALT</b>	<b>10 577 653</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 3155 Selskapsnavn: Bragerlia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.