



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 699 621
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRATTHAMMEREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 110 526	7 965 496
Sum inntekter		8 110 526	7 965 496
Kostnader			
Lønnskostnad		217 409	209 706
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 017	23 452
Annen driftskostnad		7 656 563	10 548 633
Sum kostnader		7 892 989	10 781 791
Driftsresultat		217 537	-2 816 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 352	60 029
Sum finansinntekter		52 352	60 029
Annen finanskostnad		344 929	454 166
Sum finanskostnader		344 929	454 166
Netto finans		-292 577	-394 137
Ordinært resultat før skattekostnad		-75 040	-3 210 433
Ordinært resultat etter skattekostnad		-75 040	-3 210 433
Årsresultat		-75 040	-3 210 433
Totalresultat		-75 040	-3 210 433
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-75 040	-3 210 433
Sum overføringer og disponeringer		-75 040	-3 210 433



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 768 770	47 768 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		70 792	89 809
Sum varige driftsmidler		47 839 562	47 858 579
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 839 562	47 858 579
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 559	47 024
Sum fordringer		54 559	47 024
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 964 309	4 494 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 964 309	4 494 855
Sum omløpsmidler		3 018 868	4 541 879
SUM EIENDELER		50 858 430	52 400 458

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 600	18 600
Sum innskutt egenkapital		18 600	18 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 126 771	21 201 811
Sum opptjent egenkapital		21 126 771	21 201 811
Sum egenkapital		21 145 371	21 220 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 754 638	24 318 409
Øvrig langsiktig gjeld		6 173 400	6 173 400
Sum annen langsiktig gjeld		28 928 038	30 491 809
Sum langsiktig gjeld		28 928 038	30 491 809
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		576 401	588 010
Leverandørgjeld		95 819	99 609
Skyldige offentlige avgifter		619	619
Annen kortsiktig gjeld		112 181	
Sum kortsiktig gjeld		785 020	688 238
Sum gjeld		29 713 058	31 180 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 858 430	52 400 458



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224862

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 699 621
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRATTHAMMEREN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 948 699 621
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 110 526	7 965 496
Sum inntekter		8 110 526	7 965 496
Kostnader			
Lønnskostnad		217 409	209 706
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		19 017	23 452
Annen driftskostnad		7 656 563	10 548 633
Sum kostnader		7 892 989	10 781 791
Driftsresultat		217 537	-2 816 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 352	60 029
Sum finansinntekter		52 352	60 029
Annen finanskostnad		344 929	454 166
Sum finanskostnader		344 929	454 166
Netto finans		-292 577	-394 137
Ordinært resultat før skattekostnad		-75 040	-3 210 433
Ordinært resultat etter skattekostnad		-75 040	-3 210 433
Årsresultat		-75 040	-3 210 433
Totalresultat		-75 040	-3 210 433
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-75 040	-3 210 433
Sum overføringer og disponeringer		-75 040	-3 210 433



Organisasjonsnr: 948 699 621
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 768 770	47 768 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		70 792	89 809
Sum varige driftsmidler		47 839 562	47 858 579
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 839 562	47 858 579
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 559	47 024
Sum fordringer		54 559	47 024
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 964 309	4 494 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 964 309	4 494 855
Sum omløpsmidler		3 018 868	4 541 879
SUM EIENDELER		50 858 430	52 400 458
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 600	18 600
Sum innskutt egenkapital		18 600	18 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	21 126 771	21 201 811
Sum opptjent egenkapital	21 126 771	21 201 811
Sum egenkapital	21 145 371	21 220 411
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 754 638	24 318 409
Øvrig langsiktig gjeld	6 173 400	6 173 400
Sum annen langsiktig gjeld	28 928 038	30 491 809
Sum langsiktig gjeld	28 928 038	30 491 809
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	576 401	588 010
Leverandørgjeld	95 819	99 609
Skyldige offentlige avgifter	619	619
Annen kortsiktig gjeld	112 181	
Sum kortsiktig gjeld	785 020	688 238
Sum gjeld	29 713 058	31 180 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 858 430	52 400 458



Organisasjonsnr: 948 699 621
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3541 Bratthammeren Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Bratthammeren Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 20.4.2022 kl. 19.00 på Scandic City Hotell.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkallelse til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bratthammeren Borettslag
avholdes onsdag 20.4.2022 kl. 19.00 på Scandic City Hotell.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Vedtektsendring – forslag fra styret
- C) Forslag fra Elisabeth Bakke Albertsen om bytte av vinduer
- D) Forslag fra Erik Thoresen om utvendig vedlikehold av terrasser
- E) Forslag fra Jens Nielsen angående solcellepanel på tak langblokker
- F) Forslag fra Greta Andersen om fjerning av trær mellom Kringsjø 15 og 17
- G) Forslag fra Amalie Klevås Håkonsen angående tetting av hull i sti, reparere bråkete gatelykt og bruke takene
- H) Forslag fra Roger Løkkevik som ønsker korttidsparkering foran Kringsjø 15
- I) Forslag fra Stein Krogsrud angående oversikt til andelseierne over hvilke firmaer styret har inngått avtale med
- J) Forslag fra Ragnar Sæther angående stell av uteområder på nordsiden av terrasseblokkene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

BESKYTTET



- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 21. mars 2022
Styret i Bratthammeren Borettslag

Kari H Strømnes Engdal /s/

Stig Holger Andersen /s/

Inger Margareta Brevik /s/

Aun Therese Lunde Erntsen /s/

Geir Kristiansen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari H Strømnes Engdal	Kringsjå 20
Styremedlem	Stig Holger Andersen	Kringsjå 18
Styremedlem	Inger Margareta Brevik	Kringsjå 11 B
Styremedlem	Aun Therese Lunde Erntsen	Kringsjå 13 A
Styremedlem	Geir Kristiansen	Kringsjå 15
Varamedlem	Lars Christian Ruud	Kringsjå 13 B
Varamedlem	Trine Tobiassen	Kringsjå 13 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kari H Strømnes Engdal Kringsjå 20

Varadelegert

Inger Margareta Brevik Kringsjå 11 B

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Bratthammeren Borettslag

Borettslaget består av 186 andelsleiligheter.

Bratthammeren Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948699621, og ligger i Fredrikstad kommune med adresser: Kringsjå 11 A-B, 13 A-B, 15, 16, 17, 18 og 20. Gnr. 208, bnr. 1035.

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

Bratthammeren Borettslag har en deltidsansatt fra 1. februar 2022.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid – styrets aktivitet i 2021/2022

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 12 styremøter og generalforsamling. Det er i alt behandlet 180 journalførte saker (antallet er høyere siden noen av de journalførte sakene har flere underpunkter som har vært behandlet), herav 15 nye godkjenninger av nye andelseiere og 3 saker om bruksoverlating.

BESKYTTET

OPPSUMMERING AV DE VIKTIGSTE SAKENE OG TILTAKENE STYRET HAR BEHANDLET I PERIODEN 2021/2022:**Sak 1:**

Ved ettersyn av tak i garasjehusets øverste etasje 10.03.2021 på grunn av at det var et problem med maling som sprakk og falt ned i flak på grunn av at vannet på planet over (toppen) trengte gjennom betongen (dette vannet inneholder salt og kan lage skjolder i lakken på biler der det treffer).

For å ta problemet ved roten måtte gammel asfalt på toppen fjernes, det måtte så legges folie over hele toppen og så legges ny asfalt.

Arbeidene ble utført av Lasse Holst A/S. Det ble bedt om anbud fra ett firma til uten at det ble gitt tilbakemelding på henvendelsen fra dette firmaet. Tilbudet fra Lasse Holst A/ S ble godtatt og som var i et firma styret hadde god erfaring med fra tidligere arbeider i borettslaget.

Pristilbudet var kr 1.683.329, som ble overholdt og betalt uten låneopptak.

Mens arbeidene på parkeringsplanet pågikk hadde styret innhentet tillatelse fra Parkeringsetaten i Fredrikstad kommune til at det kunne parkeres langs den kommunale veien.

Arbeidene pågikk i juni, juli og deler av august.

Sak 2:

Det ble heller ikke dette år avholdt dugnad grunnet korona. Container ble likevel stilt til beboernes disposisjon.

Sak 3:

Vifter til ventilasjonsanlegget i 11 A og 13 B måtte skiftes da de gamle sa takk for seg.

Kjøp av nye vifter og montering av disse ble gjort hos Bravida.

Sak 4:

Styret ble kontaktet av utbygger av Fagerlia med spørsmål om de kunne leie deler av gressbakken foran 13. Plassen ville de bruke til å sette opp rigger i byggeperioden. Styret avsto å leie ut plassen da styret så for seg masse tråkk og bilkjøring til riggene.

Sak 5:

Det er inngått avtale om at PostNord kunne montere pakkebokser i buss-skuret. I tillegg har vi fått to containere for klær, tekstiler og sko vi beboere ikke trenger lenger, men kan legges i en av containerne fra Kirkens Bymisjon.

Sak 6:

Det er ikke lenger mulig å få vekslet myntene som blir betalt for vask og tørk i vaskerommene, dermed blir de heller ikke innsatt på borettslagets konto. Av den grunn har styret bestemt at ny, trådløs betalingsmåte skal monteres. Brukerne av vaskerommene må også, på grunn av høye el-kostnader, belage seg på dyrere vask og tørk.

Sak 7:

En av våre andelseiere, Elise Linnea Ebersson, har påtatt seg jobben med å holde vaskerommene i orden. Dette gjøres en gang pr. måned. Arbeidsavtale mellom partene er inngått.

**Sak 8:**

Det ble, nærmest ved en tilfeldighet, avdekket en omfattende vannlekkasje i Kringsjø 15. Lekkasjen har medført at to av beboerne ikke har kunnet bo hjemme mens utbedring har pågått.

Det antas at lekkasjen, som nå er utbedret av forsikringsselskapet, må ha pågått gjennom mange år, trolig så lenge som fra bygging av blokka. Det ble gjort funn i muren av ødelagte vannrør som var tettet igjen med plast og tape!!!!

Sak 9:

Det ble fra flere beboere mottatt klager over lukt fra søppelrommene. Siden søppelrommene nå er stengt og all søppel må bæres ut anser styret at dette problemet er løst.

Årsak for hvorfor nå all søppel, plast, papir og kartonger nå må kastes ute på den store snuplassen eller foran terrassehusene er redegjort for av styret på Vibbo. I tillegg er orientering om dette hengt opp på oppslagstavlene i inngang.

Sak 10:

I forbindelse med å skifte ett av lysarmaturene i garasjehuset ble det oppdaget at dette var helt mørkent og dermed brannfarlig. Etter befarung av Ole Kristian Rustad hos Martinsen og Sønn Installasjon AS, for å finne ut om dette gjaldt flere, ble det klart at 15 lysarmaturer måtte byttes. Pris er kr 26.000 pluss mva. Nye lysarmaturer er LED lys.

Sak 11:

2 av styrets medlemmer deltok på Høstseminar i regi av OBOS. Seminaret ble avholdt på Litteraturhuset og omhandlet blant annet vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling i borettslag.

Sak 12:

Det ble oppdaget at noen av beboerne hadde begynt å plassere gamle byggematerialer i ett av de tidligere sjakterommene, noe som medførte at rommene ble sikret fra slik bruk. Den enkelte beboer er ansvarlig for fjerning av sine gamle materialer selv og skal ikke gjøres for borettslagets regning.

Sak 13:

Det er i perioden foretatt kontroll av brannslukkingsapparatene plassert i leilighetene.

Sak 14:

Brev angående utbygging av område bak 20 og 17 ble sendt Planutvalgets leder angående utvalgets behandling av området mellom Kringsjø og Bratthammeren samt svar tilbake fra utvalgets leder.

Borettslagets brev og svar fra utvalgets leder er lagt ut på Vibbo til orientering for borettslagets andelseiere og beboere.

Videre hadde styret besøk av representant fra eiere av området øst for Kringsjø 13. Han orienterte styret om at det foreligger planer om ny utbygging på Bryggerifjellet. Utkast av hvordan utbygger har tenkt seg at det kan bli er også lagt ut på Vibbo.

Styret har ingen videre nyheter angående denne saken.

Sak 15:

Det er nå gjort klart for at alle som ønsker å kunne lade bilen inne på egen garasje plass nå kan gjøre det. Kontakt ohmiacharging.no for å finne ut mer, priser mv.

**Sak 16:**

Det er 26 år siden (1996) sist gang borettslaget skiftet til nåværende vinduer og etterisolerte vegger ut mot verandaene. Levetiden ansees for å være ca 25-30 år. Etter hvert er det mottatt mange klager fra beboerne over trekk fra vinduer og manglende isolering i veggene. Styret anser derfor at utskifting av vinduer og etterisolering av veggene er noe som etter hvert vil være nødvendig å gjøre.

Sak 17:

I henhold til brannvern vurderer styret montering av brannvarslingsanlegg i alle blokkene, dvs. alle rom og områder inkl. alle leilighetene.

Sak 18:

I tillegg til sak 16 og 17 planlegger styret å innhente pris på nye dørlåser til i alle inngangsdørene samt vask av alle sykkelbodene i borettslaget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8.110.526.

Dette er kr. 73.474 lavere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av lavere innbetalinger for bruk av fellesvaskeri.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7.892.989.

Dette er om lag kr. 1.627.000 mer enn budsjettet og skyldes i hovedsak utvendig vedlikehold..

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 75.040 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2.233.848 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Borettslagets likviditet er god.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.238.000 til større vedlikehold som omfatter brannsikring med kr. 2.000.000.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Kommunale avgifter er budsjettert økt med 4 %. Eiendomsskatt er budsjettert uforandret.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med om lag kr 50.000 eller 12 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bratthammeren Borettslag.

Lån

Bratthammeren Borettslag har et lån i Husbanken og et lån i OBOS Banken. Husbanklånet løpet til 1.7.2027 og har flytende nominell rente for tiden 0,89 %. OBOS-lånet løper til 30.5.2049 og har for tiden nominell flytende rente 2,15 %

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

Forretningsførerhonorar

Dette er økt 2,5 % fra 1.1.2022.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Bratthammeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bratthammeren Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bratthammeren Borettslag

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 23. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



BRATTHAMMEREN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 853 641	2 652 913	3 853 641	2 233 847
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-75 040	-3 210 433	1 404 000	65 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	19 017	23 452	16 000	16 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	5 851 031	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 563 771	-1 463 322	-1 548 000	-1 565 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 619 794	1 200 728	-128 000	-1 484 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 233 848	3 853 641	3 725 641	749 847

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 018 868	4 541 879
Kortsiktig gjeld	-785 020	-688 238
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 233 848	3 853 641

BESKYTTET

**BRATTHAMMEREN BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 106 108	7 905 176	8 114 000	8 812 000
Vaskeri	3	1 600	0	30 000	31 000
Andre inntekter	3	2 818	60 320	40 000	41 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 110 526	7 965 496	8 184 000	8 884 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 409	-19 706	-49 000	-53 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	14	-19 017	-23 452	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-285 385	-285 385	-293 000	-293 000
Konsulenthonorar	7	-7 159	-60 248	-35 000	-36 000
Kontingenter		-37 200	-37 200	-37 000	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-2 867 550	-6 059 008	-1 205 000	-3 238 000
Forsikringer		-422 372	-391 059	-404 000	-444 000
Festeavgift		-61 035	-61 035	-61 000	-61 000
Kommunale avgifter	9	-1 586 317	-1 671 777	-1 672 000	-1 637 000
Energi/fyring		-629 337	-286 680	-515 000	-515 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 013 328	-950 082	-989 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	10	-739 005	-738 411	-792 000	-781 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 892 989	-10 781 791	-6 266 000	-8 359 000
DRIFTSRESULTAT		217 537	-2 816 295	1 918 000	525 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 352	60 029	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-344 929	-454 166	-524 000	-470 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-292 577	-394 137	-514 000	-460 000
ÅRSRESULTAT		-75 040	-3 210 433	1 404 000	65 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-75 040	-3 210 433		

BESKYTTET



BRATTHAMMEREN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 768 770	47 768 770
Andre varige driftsmidler	14	70 792	89 809
SUM ANLEGGSMIDLER		47 839 562	47 858 579
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		45 776	47 024
Andre kortsiktige fordringer	15	8 783	0
Andre driftskonti i OBOS-banken		19 517	13 899
Driftskonto OBOS-banken		1 923 663	1 088 892
Sparekonto OBOS-banken		1 021 129	3 392 065
SUM OMLØPSMIDLER		3 018 868	4 541 879
SUM EIENDELER		50 858 430	52 400 458
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 186 * 100		18 600	18 600
Opptjent egenkapital		21 126 771	21 201 811
SUM EGENKAPITAL		21 145 371	21 220 411
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 754 638	24 318 409
Borettsinnskudd	17	6 173 400	6 173 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 928 038	30 491 809
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		95 819	99 609
Skyldige offentlige avgifter	18	619	619
Påløpte renter		27 660	44 821
Påløpte avdrag		548 741	543 189
Annen kortsiktig gjeld	19	112 181	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		785 020	688 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 858 430	52 400 458

BESKYTTET



14

Bratthammeren Borettslag

Pantstillelse	20	45 273 400	45 273 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 21.3.2022
Styret i Bratthammeren Borettslag

Kari H Strømnes Engdal /s/

Stig Holger Andersen /s/

Inger Margareta Brevik /s/

Aun Therese Lunde Erntsen /s/

Geir Kristiansen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

BESKYTTET

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 844 508
Garasje	268 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 113 308

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 106 108

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	1 600
Lading av kjøretøy mm	218
Portåpner	2 600
SUM ANDRE INNTEKTER	4 418

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-27 409
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 409

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 2020/2021, og er på kr 190 000. I tillegg har styret fått dekket julebord og gaver til styret for kr 3 988, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-2 516
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 019
Andre konsulentthonorarer, B-KS AS	-625
SUM KONSULENTHONORAR	-7 159

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

Hovedentreprenør Lasse Holst -2 233 878

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 233 878

Drift/vedlikehold bygninger -384 260

Drift/vedlikehold VVS -21 052

Drift/vedlikehold elektro -42 032

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -79 776

Drift/vedlikehold brannsikring -26 663

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -2 650

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -1 920

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -1 247

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -74 072

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 867 550

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -547 839

Kommunale avgifter -1 038 478

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 586 317

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -17 102

Driftsmateriell -5 839

Lyspærer og sikringer -5 166

Vaktmestertjenester -480 016

Renhold ved firmaer -99 600

Andre fremmede tjenester -75 297

Kontor- og datarekvisita -10 448

Trykksaker -1 605

Møter, kurs, oppdateringer mv. -1 700

Andre kostnader tillitsvalgte -3 988

Andre kontorkostnader -170

Telefon/bredbånd -10 505

Telefon, annet -1 927

Porto -4 255

Bankgebyr -2 929

Velferdskostnader -18 460

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -739 005

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 064
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 288
SUM FINANSINTEKTER	52 352

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-55 246
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-289 683
SUM FINANSKOSTNADER	-344 929

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	19 322 000
Rehabilitering	23 347 719
Ny trapp v/parkeringshus	61 600
Parkeringshus	1 367 778
Tilgang 2002	3 148 042
Garasjeporter 2 stk 2007	80 000
Ståltrapper 2014	441 631
SUM BYGNINGER	47 768 770

Gnr.208/bnr.1035

Tomten er festet i 100 år fra 1969.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel	
Tilgang 2015	84 963
Avskrevet tidligere	-44 958
Avskrevet i år	-8 496
	31 509
Vaskemaskin	
Tilgang 2007	43 156
Avskrevet tidligere	-43 155
	1
Vaskemaskin nr. 2	
Tilgang 2010	48 419
Avskrevet tidligere	-48 418
	1

BESKYTTET



18

Bratthammeren Borettslag

Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	54 900	
Avskrevet tidligere	-37 973	
Avskrevet i år	-5 490	
		11 437
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	50 313	
Avskrevet tidligere	-17 437	
Avskrevet i år	-5 031	
		27 845
Redskapsbod		
Tilgang 2000	21 793	
Avskrevet tidligere	-21 793	
		0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **70 792**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-19 017****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer 8 783

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **8 783****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 1997 -21 500 000

Nedbetalt tidligere 14 235 739

Nedbetalt i år 1 094 021

-6 170 240

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -11 748 969

Økning 2020 -5 851 031

Nedbetalt tidligere 545 852

Nedbetalt i år 469 750

-16 584 398

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-22 754 638****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974 -6 173 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-6 173 400**

BESKYTTET

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-619
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-619

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-112 181
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-112 181

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 173 400
Pantelån	22 754 638
Påløpte avdrag	548 741
TOTALT	29 476 779

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

Bygninger	47 768 770
TOTALT	47 768 770



3. GODTGJØRELSER

Det foreslås at styret mottar et styrehonorar på kr. 190.000 for perioden 2021/2022.

4. ANDRE SAKER – Innkomne forslag

4 A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Forslag:

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

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

Ved positiv beslutning, som forutsetter 2/3 av avgitte stemmer, vil vedtektenes punkt 9-4 lyde:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

4 B Vedtektsendring - forslagstiller styret

Styret ønsker å tilføye et nytt punkt til borettslagets vedtekter.

Vedtektenes punkt 5-2, **Borettslagets vedlikeholdsplikt** tillegges et nytt punkt som klargjør at borettslaget holder nødvendig utstyr, mens andelseier utfører arbeidet med å beise/male uten vederlag.

Styrets innstilling:

Nytt punkt 5-2 (5) i vedtektene skal lyde:

«Ved beising/maling av yttervegger og verandatak tilhørende andelseiers veranda holder borettslagets maling, malingkostor mv, mens den enkelte andelseier er ansvarlig for at det blir beiset/malt.»

4 C Følgende forslag er mottatt fra Elisabeth Bakke Albertsen:

«Hva med å få bytta ut stue vinduene. Det trekker veldig . Og nå som strømmen har blitt svindyrt. Og husleia har steget å . Så hadde vi spart litt på strømmen at det ikke trekker så ille inn.»

Styrets innstilling:

Styret ønsker å få godkjenning av generalforsamlingen til å starte arbeidet med å planlegge og etter hvert å innhente tilbud på bytte av vinduer og etterisolering av vegg ut mot veranda for hele borettslaget.

4 D Følgende forslag er mottatt fra Erik Thoresen angående utvendig vedlikehold av terrasser.

«Utvendig vedlikehold av terrasser i terrasseleiligheter. Ifølge vedtekter skal vel alt utvendig vedlikehold være styrets ansvar? Jeg fikk kr 30000, - for å utbedre min terrasse med ny membran og fliser. Jeg måtte gjøre det selv. Tilbud fra firmaer varierte fra 70000,- til 150000,- Satsen styret opererer med er altså langt fra reelle kostnader. Enten bør vedtekter endres, satser endres ellers blir nok mye av slikt arbeid gjort av beboeren. Og ikke fagmessig antar jeg.»

Styrets innstilling:

Styret anser at borettslagets vedtekter er tilstrekkelige på dette punkt.

4 E Følgende forslag er mottatt fra Jens Nielsen

«Jeg ønsker å fremme et forslag om solceller på takene til Bratthammerens bygninger. Spesielt Kringsjå 13 og 11 har store flater med godt soltilfang som kan bidra til lavere strømregninger og økt inntekt til borettslaget ved overskudd. Jeg har liten oversikt over hvordan dette gjøres i praksis, men jeg vet det fins selskaper og støtteordninger som kan kontaktes for å utrede mulighetene for Bratthammeren.»

[Installasjon av solcellepanel - spørsmål og svar \(energiplan.com\)](#)

[El-produksjon | Energitiltak | Solenergi | Enova](#)

[Støtteordninger — Norsk solenergiforening](#)

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positivt til forslaget og ønsker generalforsamlingens godkjenning å undersøke om dette er noe borettslaget bør satse videre på.

4 F Følgende forslag er mottatt fra Greta Andersen om kutting av trær mellom Kringsjå 15 og 17.

«Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen 2022.

Det er et ønske fra beboerne i Kringsjø 17 at de store trærne som står mellom nr. 15 og 17 fjernes.

Dette på grunn av alt bladverk og barnåler som blåser fra trærne inn på terrassene, som blant annet kan medføre tette sluk. Det blir også forurensning ved tørking av tøy på tørkestativet mellom blokkene.

I tillegg har flere av beboerne pollenallergi og er svært plaget i pollensesongen, noe som er et viktig argument..

Når det gjelder innsyn mellom blokkene, så er det bare høye stammer og vil ha liten betydning for innsyn.

Det må gjerne plantes nye busker for å opprettholde et grøntområde, men det bør være lavere busker og som ikke er allergifremkallende.

Forslag: Høye trær mellom nr. 15 og 17 fjernes straks. Lave busker plantes for å opprettholde grøntområde.»

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at trærne ikke fjernes.

4 G Følgende forslag er mottatt fra Amalie Klevås Håkonsen

«Andelseier Amalie Klevås Håkonsen i Kringsjø 13A har følgende forslag til Bratthammeren Borettslag, og ønsker at disse behandles av generalforsamlingen:

1. Reparere hull i sti

Andelseier har observert at det er hull i stien mellom Kringsjø 13A og 11B og foreslår at dette repareres.

2. Reparere bråkete gatelykt

Andelseier foreslår at den bråkete gatelykten midt mellom inngangsdørene til 13A og 11B blir reparert. Når det blåser kraftig, rister lykten og lyden er sjenerende og irriterende for de med soveromsvindu den veien. Dersom det er Fredrikstad kommune som har ansvaret for lykten, foreslås det at det tas kontakt med kommunen for å få den reparert.

3. Bruke takene

Andelseier foreslår å utnytte takplassen som er på bygningene. Går det an å lage takterrasser, bikubeordning for by-bier, eller utnytte plassen til solcellepanel som kan komme beboerne til gode? Andelseier foreslår derfor at plassen utnyttes og at styret ser på dette som et mulig prosjekt i tiden som kommer.»

Styrets innstilling:

- 1) Styret sørger for at hullet blir tettet så snart været tillater det (ikke minusgrader).
- 2) Styret forhører seg med kommunen om problemet med lyslykten(e) kan rettes på
- 3) Se 4 E angående solcellepaneler på taket.

Når det gjelder å anlegge takterrasse eller bikuber på taket støtter styret ikke forslaget, blant annet på grunn av vær og vind samt adkomsten til takene.

4 H Følgende forslag er mottatt fra Roger Løkkevik angående ønske om korttidsparkering foran Kringsjø 15

«Utvendig pynt og plass til av og pålessing utenfor Kringsjø 15. På oversiden og nedsiden av inngangspartiet til nr 15 er det plasser hvor det i dag står en stygg gammel jerngryte og et «vrak» av en blomsterkasse. Med tanke på et litt hyggeligere utemiljø og at parkeringsplasser er langt unna blokka foreslår jeg følgende: Forslag. På oversiden av inngangspartiet til nr 15 plasseres en stor krukke eller to med planter etc. alà de som er plassert utenfor nr 18. På nedsiden av trappa merkes en plass (for bil, moped, sykkel etc.) som kan benyttes til korte opphold maksimalt 10 minutter, for av og pålessing, og at den skiltes for dette.»

Styrets innstilling:

Styret anser at snuplassen mellom Kringsjø 15 og 17 dekker behovet for korttidsparkering med inntil 30 minutter for bosatte også i 15 og ser ikke behovet for å opprette en egen plass foran Kringsjø 15.

Styret foreslår at eksisterende blomsterkasse og gryte utenfor Kringsjø 15 fjernes og forsøker å gå til innkjøp av tilsvarende urner lik de foran Kringsjø 18.

4 I Forslag mottatt fra Stein Krogsrud som ønsker oversikt over hvilke firmaer styret har inngått avtale med vedrørende levering av tjenester til borettslaget.

«Det hersker iblant noe usikkerhet blant beboerne om hvilke avtaler som er gjort vedr. renhold og vaktmestertjenester/vedlikehold av fellesarealer. Det vil være nyttig, - både for beboerne og firmaene som er engasjert, om dette ble klargjort.

Forslag: Styret sender ut informasjon til beboerne om hvilke faste oppgaver som, ihht. avtaler, skal ivaretas av eksterne firmaer i/på borettslagets fellesarealer.»

Styrets innstilling:

Styret ser positivt på forslaget

4 J Forslag er mottatt fra andelseier Ragnar Sæther:

«Uteområdet på nordsiden av terrasseblokkene Kringsjø 17 og 20 ser ikke ut til å være inkludert i arbeidsoppgavene til Gaards-Service as. Det fører til at gress og buskas vokser vilt.

Forslag:

Området nord for terrasseblokkene Kringsjø 17 og 20 legges til Gaards- service sine arbeidsoppgaver slik at vegetasjonen holdes nede.»

Styrets innstilling:

Styret ser positivt på forslaget

4 K Regler for el-bil lading

Styret ønsker at husordensreglene tillegges et nytt punkt 8 C som skal lyde:

8 C El-bil lading

Lading av bil på garasje plass i garasjehus skal kun gjøres fra godkjent ladeanlegg. Lading fra stikkontakt tillates ikke og vil medføre oppsigelse av garasje plass.



5 VALG AV TILLITSVALGTE

Det skal velges styreleder og 1 styremedlem og 2 varamedlemmer.

Styreleder og styremedlem velges for 2 år.

Varamedlemmer velges for 1 år.

På valg: Kari Engdal (leder) og Inger Brevik

A Valg av leder

B Valg av et styremedlem

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Stig Holger Andersen
Aun Therese Lunde Erntsen
Geir Kristiansen

Kringsjå 18
Kringsjå 13 A
Kringsjå 15

C Valg av varamedlemmer.

Trine Tobiassen
Lars Christian Ruud
Elise Linnea Ebersen

Kringsjå 13 A
Kringsjå 13 A
Kringsjå 13 B

D Valg av 1 delegert med vara til OBOS` generalforsamling for 1 år.

E Valg av valgkomite for 1 år

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret oppfordrer alle som ikke har gjort det allerede til å registrere seg på Vibbo.no

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.

Vaktmester

Borettslaget har ingen ansatt vaktmester, men kjøper vaktmestertjenester fra Gaards-Service AS, som forestår daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget.

Parkering

Borettslaget har biloppstillingsplasser utendørs og i innendørs parkeringskjeller, som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS, ved personlig oppmøte i OBOS Østfold, Storgaten 5, Fredrikstad, ta med nøkkelen eller kopi av nøkkel som skal bestilles samt legitimasjon. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Andre tjenester

For elbil lading, kontakt borettslagets leverandør Omnia Charging, ohmiacharging.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 78963229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller hvis andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.no

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Fasaderehabilitering (yttervegger)	
2015 - 2016	Nye balkonggulv i nr 11 og 13	Det er byttet balkonggulv på alle 144 balkonger til nr 11 og nr 13
2015 - 2015	Montert nye varmtvannsbeholdere	Det er i 2015 montert 7 stk nye varmtvannsberedere til Kringsjø 11A og B.
2011 - 2013	Rørfornyning	Borettslaget har foretatt rørfornyning i denne perioden, kostnad på ca kr 10.000.000,-. Det er også foretatt installasjon av vannstoppere i denne perioden.





3541 Bratthammeren Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Bratthammeren borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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

BESKYTTET