



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 249
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 562 058	3 413 765
Sum inntekter		3 562 058	3 413 765
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		3 150 073	3 231 171
Sum kostnader		3 298 403	3 379 501
Driftsresultat		263 656	34 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 375	25 214
Sum finansinntekter		24 375	25 214
Annen finanskostnad		435 300	314 094
Sum finanskostnader		435 300	314 094
Netto finans		-410 925	-288 880
Ordinært resultat før skattekostnad		-147 270	-254 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		-147 270	-254 616
Årsresultat		-147 270	-254 616
Totalresultat		-147 270	-254 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-147 270	-254 616
Sum overføringer og disponeringer		-147 270	-254 616



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	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		150 060	65 479
Sum fordringer		150 060	65 479
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		-107 820	135 191
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-107 820	135 191
Sum omløpsmidler		42 240	200 670
SUM EIENDELER		42 241	200 671

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		10 742 917	10 595 648
Sum opptjent egenkapital		-10 742 917	-10 595 648
Sum egenkapital		-10 742 917	-10 595 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 115 527	10 255 647
Sum annen langsiktig gjeld		10 115 527	10 255 647
Sum langsiktig gjeld		10 115 527	10 255 647
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		516 865	400 521
Leverandørgjeld		108 416	109 055
Annen kortsiktig gjeld		44 350	31 096
Sum kortsiktig gjeld		669 631	540 672
Sum gjeld		10 785 158	10 796 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 241	200 671



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360008

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 249
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 971 279 249
BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 562 058	3 413 765
Sum inntekter		3 562 058	3 413 765
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		3 150 073	3 231 171
Sum kostnader		3 298 403	3 379 501
Driftsresultat		263 656	34 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 375	25 214
Sum finansinntekter		24 375	25 214
Annen finanskostnad		435 300	314 094
Sum finanskostnader		435 300	314 094
Netto finans		-410 925	-288 880
Ordinært resultat før skattekostnad		-147 270	-254 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		-147 270	-254 616
Årsresultat		-147 270	-254 616
Totalresultat		-147 270	-254 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-147 270	-254 616
Sum overføringer og disponeringer		-147 270	-254 616



Udekket tap	10 742 917	10 595 648
Sum opptjent egenkapital	-10 742 917	-10 595 648
Sum egenkapital	-10 742 917	-10 595 648
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 115 527	10 255 647
Sum annen langsiktig gjeld	10 115 527	10 255 647
Sum langsiktig gjeld	10 115 527	10 255 647
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	516 865	400 521
Leverandørgjeld	108 416	109 055
Annen kortsiktig gjeld	44 350	31 096
Sum kortsiktig gjeld	669 631	540 672
Sum gjeld	10 785 158	10 796 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 241	200 671



Organisasjonsnr: 971 279 249
BRÅTEN 1 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

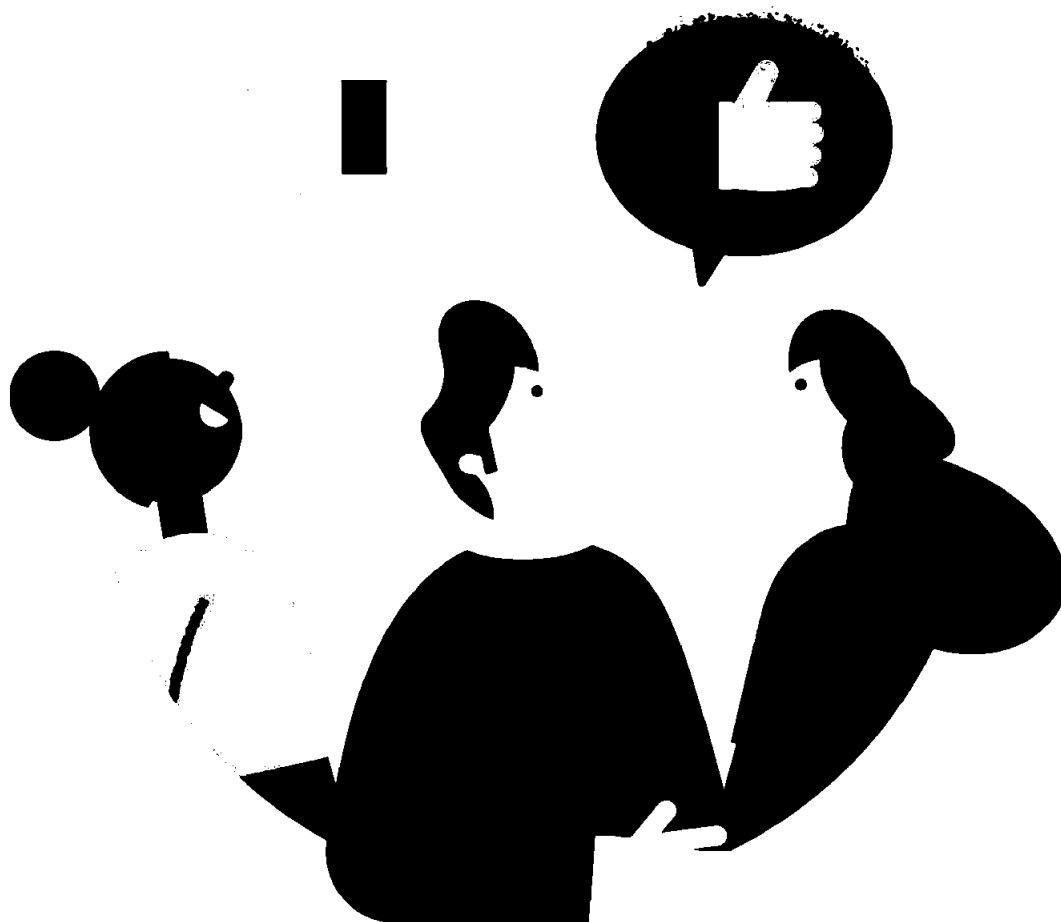
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

1086 Bråten 1 Boligsameie





Til seksjonseierne i Bråten 1 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 14. mars 2023 kl. 1900 i Mor Smes Veg 11 c.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bråten 1 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bråten 1 Boligsameie
avholdes 14. mars 2023 kl. 1900 i Mor Smes Veg 11 c kjeller.

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innføre forbruksmåling på varme og varmtvann

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 14/2.2023
Styret i Bråten 1 Boligsameie

Anita Andersen Bjarne Breer Holt Randi Sundhagen Narjis Kassim Østergren

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no





ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anita Andersen	Mor Sme's Vei 11C
Styremedlem	Bjarne Breer Holt	Mor Sme's Veg 14 C
Styremedlem	Randi Sundhagen	Mor Sme's Vei 16C
Styremedlem	Narjis Kassim Østergren	Mor Sme's Vei 16C
Varamedlem	Anne Katrine Kristoffersen	Mor Sme's Vei 16A

Kontaktinformasjon

Styret

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 Bråten 1 Boligsameie

Sameiet består av 54 seksjoner.

Bråten 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279249, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 99

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

Bråten 1 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 EY.





Styrets arbeid

Året 2022 i Bråten 1 Boligsameie

Styret har bestått av følgende:

Anita Andersen styreleder

Randi Sundhagen styremedlem

Narjis Kassim

Østergren styremedlem

Bjarne Breer Holt styremedlem

Anne Katrine Kristoffersen vara styremedlem

Vi har hatt møter jevnt og trutt.

Fyren vår er gammel og slitt og det har vi merket ekstra godt denne vinteren. Det viser også hvor sårbare vi er fordi den nå er avhengig av mer/dyrere vedlikehold.

Styret har jobbet for å finne en annen løsning siden vår/sommer 2022. Vi rakk dessverre ikke å bli helt ferdige før fyringssesongen måtte starte igjen, men ser for oss en løsning nå i sommer. Så vi håper at dette er siste sesong med oljefyring.

Ha en fin tid fremover og ta vare på hverandre.

For styret i Bråten 1 boligsameie

Anita Andersen





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 15 for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 135 058 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning på 250,- per måned, per seksjon fra mars 2023..

Driftskostnadene er 475 903 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til fyring, innkjøp av energiolje og strømkostnader.

Finanskostnader er 127 300 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av renter på lånet sameie har og opprettelse av kassekreditt på grunn av lav likviditet..

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 - 627 390.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr - 627 390.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer låneopptak for investering til varmepumpe for å redusere energikostnader, ved refinansering en økning av felleskostnader på 8,66 % (+ kr 400 per seksjon fra 1. mars. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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 5 000 000 til større vedlikehold som omfatter skifte av oljefyring og installasjon av varmepumpe.

Kommunale avgifter i RÆLINGEN kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 Bråten 1 Boligsameie.

Lån

Bråten 1 Boligsameie har lån i OBOS bank. Lånenummer 98207607576, som er et annuitetslån med månedlige forfall og 5,7 % effektiv rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 8,66 % økning av felleskostnadene fra 01.mars 2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Bråten 1 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bråten 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 17. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AV2XK-QA3GE-4VWSZ-AOD50-YWZZB-OZ8EM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-17 11:30:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AV2XK-QA3GE-4VWSZ-AQDS0-YWZZB-OZ8EM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 554 850	3 412 350	3 427 000	3 785 000
Andre inntekter	3	7 208	1 415	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 562 058	3 413 765	3 427 000	3 785 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 500	-18 500
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-6 739	-6 831	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-110 950	-107 510	-110 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-1 877	-3 303	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-404 236	-764 255	-422 000	-5 212 000
Forsikringer		-213 929	-197 505	-200 000	0
Kommunale avgifter	9	-570 264	-553 152	-561 000	-621 000
Energi/fyring	10	-1 405 896	-1 112 834	-900 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 544	-249 765	-250 000	-285 000
Andre driftskostnader	11	-164 637	-236 015	-203 000	-255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 298 403	-3 379 501	-2 822 500	-7 464 500
DRIFTSRESULTAT		263 656	34 264	604 500	-3 679 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 375	25 214	0	0
Finanskostnader	13	-435 300	-314 094	-308 000	-801 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-410 925	-288 880	-308 000	-801 000
ÅRSRESULTAT		-147 270	-254 616	296 500	-4 480 500
Overføringer:					
Udekket tap		-147 270	-254 616		





BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 674	833
Forskuddsbetalte kostnader		137 386	64 646
Driftskonto OBOS-banken		-608 263	-500 000
Sparekonto OBOS-banken		443	135 191
Disponibel kassekredit		500 000	500 000
SUM OMLØPSMIDLER		42 240	200 670
SUM EIENDELER		42 241	200 671
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-10 742 917	-10 595 648
SUM EGENKAPITAL		-10 742 917	-10 595 648
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 115 527	10 255 647
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 115 527	10 255 647
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 350	31 096
Leverandørgjeld		108 416	109 055
Kassekredit (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		500 000	398 807
Påløpte renter		16 865	1 714
SUM KORTSIKTIG GJELD		669 631	540 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 241	200 671
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 14.02.2023
Styret i Bråten 1 Boligsameie

Anita Andersen /s/
Randi Sundhagen /s/

Bjarne Breer Holt /s/
Narjis Kassim Østergren/s/



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 974 860
Kommunal avgift	562 140
Parkering	25 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 562 200

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 554 850

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utfakturert el-bil	7 208
SUM ANDRE INNETEKTER	7 208

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330





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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 739.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 877
SUM KONSULENTHONORAR	-1 877

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 522
Drift/vedlikehold VVS	-181 067
Drift/vedlikehold elektro	-21 624
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 499
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 827
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 843
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 088
Kostnader dugnader	-767
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-404 236

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-396 232
Feieavgift	-1 313
Renovasjonsavgift	-172 720
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-570 264

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-352 516
Olje/Biomasse	-1 053 381
SUM ENERGI / FYRING	-1 405 896

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 028
Vaktmestertjenester	-24 075





Vakthold	-4 373
Renhold ved firmaer	-37 575
Gressklipping	-68 281
Adm. gebyr tredjepartsopplysn.	-1 075
Kopieringsmaterieill	-1 338
Brannslukningsapparat, renter	-867
Porto	-840
Bank	-3 186
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-164 637

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	252
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 247
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 876
SUM FINANSINTEKTER	24 375

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-405 562
Renter på leverandørgjeld	-8
Renter og provisjon på kassekreditt	-29 730
SUM FINANSKOSTNADER	-435 300

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kabel-tv anlegg	
Tilgang	6 975
Avskrevet tidligere	-6 974
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

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

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

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





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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2017	-11 088 276
Økning i år	-25 366
Nedbetalt tidligere	857 995
Nedbetalt i år	140 120
	<u>-10 115 527</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 115 527





4. INNKOMNE FORSLAG

Vi har fått økte utgifter på grunn av høye priser for strøm og fyring. Når prisene er lave og kostnadene lave, behøver vi ikke tenke så mye over at noen bruker mer til oppvarming og varmtvann. Vi har forskjellige behov og forbruk, og det hjelper lite at noen sparer når andre bruker mer. For at fordelingen av kostnadene skal reflektere forbruket og gi en motivasjon til å spare hvis en har lite penger, er det ønskelig med en diskusjon om vi bør innføre målere i forhold til forbruk.

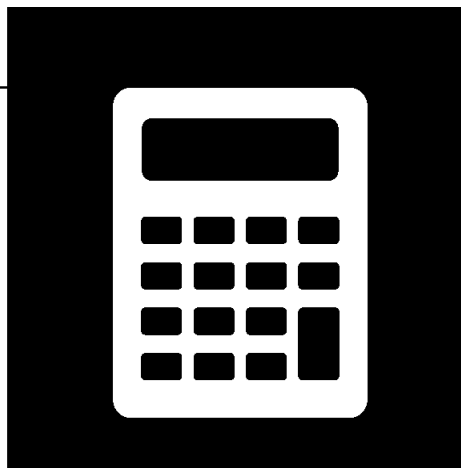
Forslag:

Innføre forbruksmåling på varme og varmtvann.

Vedlegg

Informasjon om varmepumpe





MELcalc

Project Information:

Energy calculations
Rælingen
AF Kjøleservice AS

Dealer:

The Brewery
Tom Isaksen





Summary

Energy/power consumption

Energy for heating	567000 kWh
Building's power req for heating at DOT	192,6 kW

After heatpump installation

3 * CAHV P500 YB HPB /CANCELLED/ Energy from heat pump totally	552730 kWh/year
Auxiliary energy	13844 kWh/year
Energy to purchase	204067 kWh/year
Energy savings	362507 kWh/year

Installation

City	Rælingen
Avg. outdoor temp	4,7 °C
Dim. Outdoor Temp (DOT)	-20,4 °C
Room temp curr	20,0 °C
Heating stops at	17,0 °C
Forward temp at DOT	55 °C
Return temp at DOT	45 °C
Specific energy consumption	102 kWh/m ² /year

Performance data

Total energy production	566574 kWh/year
Total Energy Consumption	204067 kWh/year
Auxiliary energy for heating	13844 kWh/year
Power coverage at DOT	56,0 %
Energy coverage heat pump	97,5 %
Yearly performance factor (heat pump)	2,91
Max heating power of HP at DOT	107,9 kW

The results from the calculation are estimates and should not be considered as a promise. Changes in climate, building construction and building usage will affect the results.

Meteorological data Nowab-2016.

Mitsubishi Electric - COPCALC™ 228ec180 (1.97s/75) / Calculation ID: EIDFPNZOK0SYW / 2022-11-10 14:23:49

Transaksjon 09222115557487244726



Signert AA, BBH, RS, NKÖ



Indata

Project Data

Project name	Rælingen	Notes
Building		
Company	AF KjølSERVICE AS	

Energy/power consumption

Net Energy Consumption	567000 kWh	Calculation method	Known energy consumption
Room temp curr	20,0 °C	Energy (efficiency)	Net (gross)
Selfheating	3,0 K	Oil ($\eta=90\%$)	57 (63) m ³
Heated Area A(temp)	2000 m ²		
Heat pump generates hot water	No		

Installation

Heatpump	3 * CAHV P500 YB HPB /CANCELLED/	City	Rælingen
Source	Ambient air	Dim. Outdoor Temp (DOT)	-20,4 °C
Auxiliary power	60,0 kW	Avg. outdoor temp	4,7 °C
		Degreehours	110114

Operation Parameters

Forward temp at DOT	55,0 °C
Return temp at DOT	45,0 °C

Calculation Results

Building's energy req for heating and hot water	567000 kWh		
Building's power req for heating at DOT	192,6 kW		
Max heating power of HP at DOT	107,9 kW		
Power coverage at DOT	56,0 %		
Energy coverage heat pump	97,5 %		
Forward Temp produced by HP excl. aux heating at DOT	55,0 °C		
Max electric power HP heating	127,9 kW		
HP maximum power (at 14,4° C outdoor)	207,5 kW		
HP operation (heating)	4548 h		
Yearly performance factor (heat pump)	2,91		
Yearly performance factor (HP + aux)	2,78		
Energy deficiency heating	426 kWh/year		
Total energy deficiency ³	426 kWh/year		
Maximum power deficiency (heating)	24,7 kW		
Energy from heat pump for heating	552730 kWh/year	Electricity to heat pump for heating	190223 kWh/year
Auxiliary energy for heating	13844 kWh/year	Auxiliary energy for heating	13844 kWh/year
Total energy production	566574 kWh/year	Total Energy Consumption	204067 kWh/year
		Of which Electricity	204067 kWh/year
		Electricity ($\eta=100\%$) as auxiliary	13844 kWh/year
		Specific energy consumption	102 kWh/m ² /year

Energy savings

362507 kWh/year

Gross savings on purchased energy	425933 kWh/year
-----------------------------------	-----------------

³ A minor energy deficiency of 0,08% with a duration of 17,2 hours was observed in the calculations. Our assessment is that this can be ignored.

The results from the calculation are estimates and should not be considered as a promise. Changes in climate, building construction and building usage will affect the results.

Meteorological data Nowab-2016.

Mitsubishi Electric - COPCALC™ 228ec180 (1.97s/75) / Calculation ID: EIDFPNZOK0SYW / 2022-11-10 14:23:49

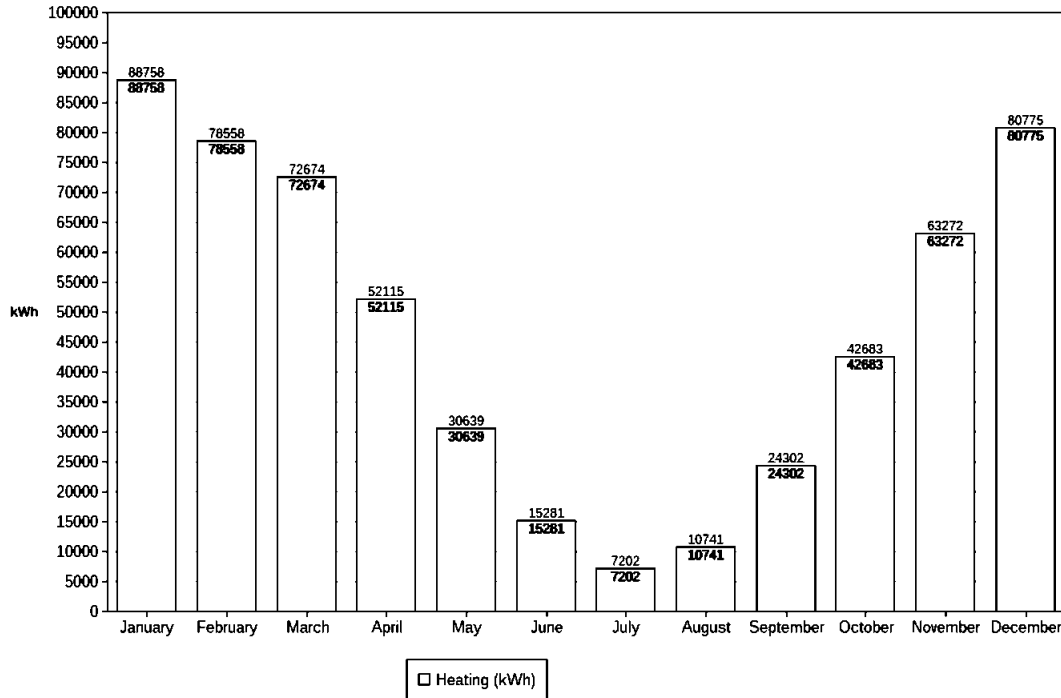
Transaksjon 09222115557487244726



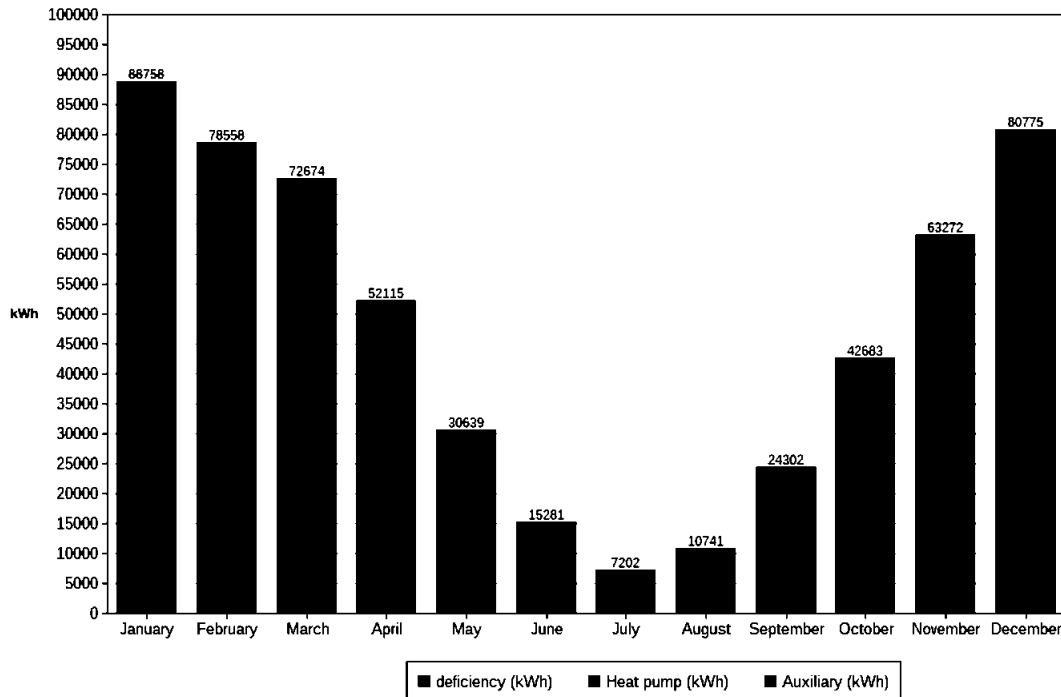
Signert AA, BBH, RS, NKØ



Energy consumption/mon



Energy production/mon



The results from the calculation are estimates and should not be considered as a promise. Changes in climate, building construction and building usage will affect the results.
Meteorological data Nowab-2016.

Mitsubishi Electric - COPCALC™ 228ec180 (1.97s/75) / Calculation ID: EIDFPNZOK0SYW / 2022-11-10 14:23:49

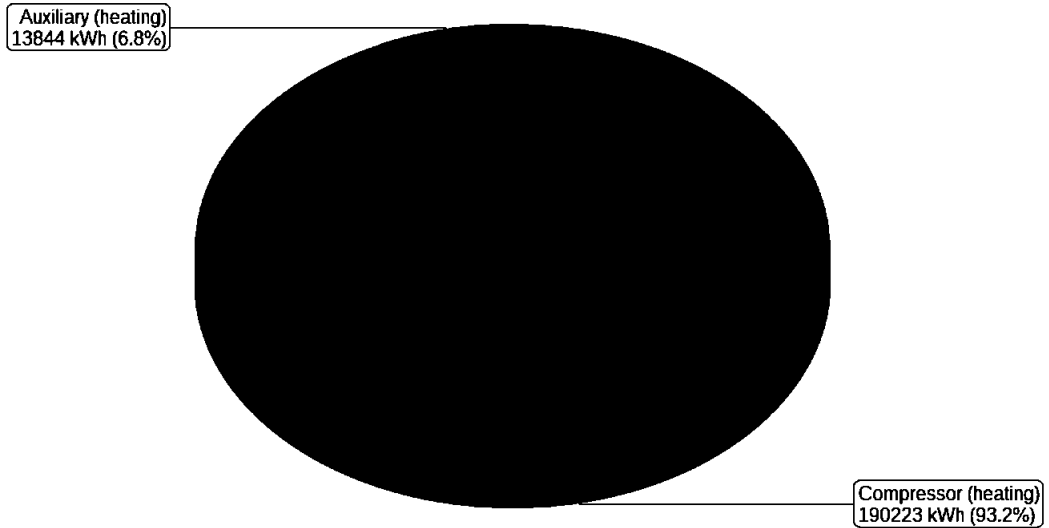
Transaksjon 09222115557487244726



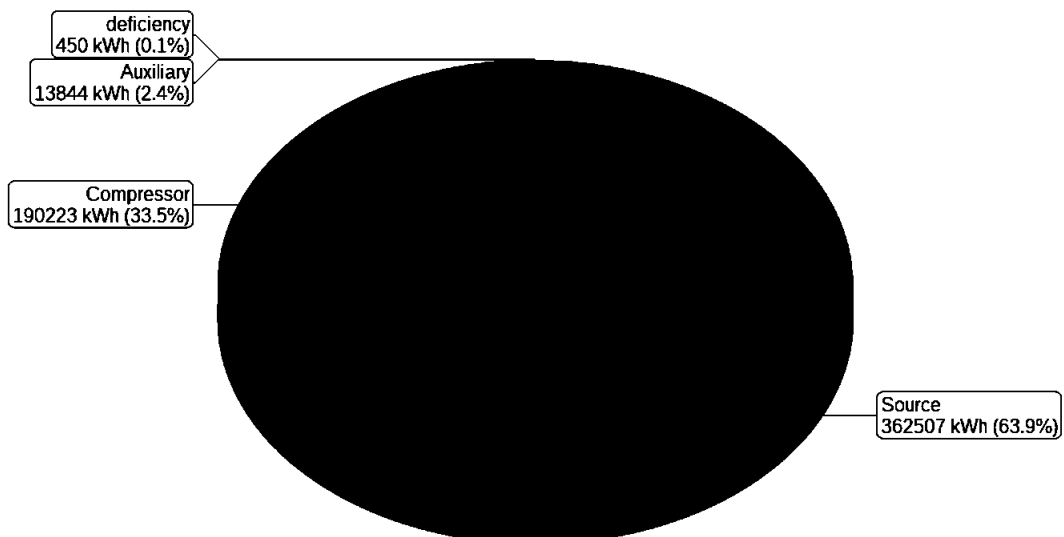
Signert AA, BBH, RS, NKØ



Electricity consumption

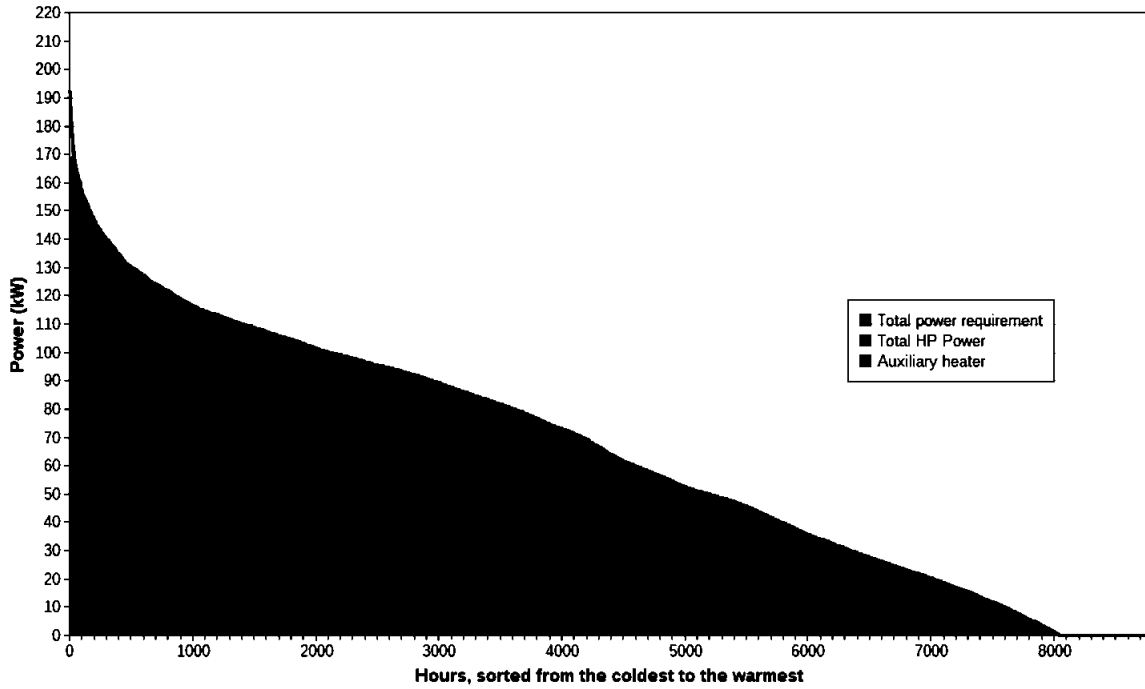


Energy production



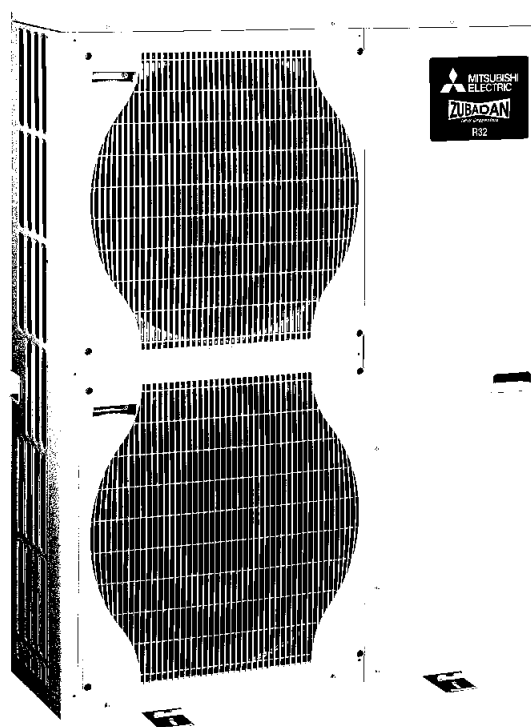


Consecutive Graphs





AIR TO WATER OUTDOOR UNIT PUZ-HWM140YHA



Efficient air to water outdoor unit.

Mitsubishi Electric's package air to water outdoor units has a low noise level and is a more environmentally friendly choice with R32. The outdoor unit are energy efficient and fit many properties for a profitable solution.

Guaranteed heating effect down to -28 °C.

All our air to water heat pumps have two electronics controlled expansion valves that ensure low operation on outdoor temperatures. Machines with our patented Zubadan has three expansion valves, which increasing the effect when you need it the most. Revolutionary Zubadan technology gives us a constantly maintained heat effect down to -15°C outdoor temperature and a guaranteed heating operation down to -28 °C.

R32

ZUBADAN
New Generation

PACKAGE





Product information

OUTDOOR UNIT - PUZ-HWM140YHA			PUZ-HWM140YHA
OUTDOOR UNIT (MODEL)			
(A) Pdesign / SCOP 35°C* /ηs %	kW/rank/SCOP%		14 / A+++ / 4,38 / 175
(A) Pdesign / SCOP 55°C* /ηs %	kW/rank/SCOP%		14 / A++ / 3,28 / 131
(C) Pdesign / SCOP 35°C* /ηs %	kW/rank/SCOP%		13,5 / A+ / 3,8 / 152
(C) Pdesign / SCOP 55°C* /ηs %	kW/rank/SCOP%		13,5 / A+ / 2,9 / 116
HEATING			
A7/W45 / Capacity / Input / COP***	kW / kW / COP		14 / 3,0 / 4,7
Capacity at -15°C /+35°C	kW		14
Capacity at -15°C /+45°C	kW		13,1
Capacity at -20°C /+45°C	kW		11,2
Capacity at -28°C /+45°C	kW		8,5
Heating Capacity (Min-Nominal-Max) A7/W45	kW		4,2 - 14,0 - 16,1
COOLING			
EER	EER		3,0
Cooling Capacity (Min-Nominal-Max) A35/W7	kW		5,0 - 11,9 - 12,3
Dimensions (B x H x D)	mm		1020 x 1350 x 330
Weight	kg		143
Guaranteed operation range (Heating / Cooling)	°C		-28 / 10
Sound level - Heating / Cooling (SPL) **	dB(A)		53 / 53
Sound level - Heating (PWL) Lwa ***	dB(A)		67
Connection			DN
Recommended breaker size	A		3 x 16
Operating current (Max)	A		13
Electric data	V / Fas / Hz		400 / 3 / 50
Flow Min / Max	l/min		17,9 - 40,1
GWP / CO2 EQUIVALENT			
Refrigerant****			R32
GWP			675
Refrigerant charge	Weight	kg	3,3
	CO2-equivalent	ton	2,23

Indicated data is in combination with EHPT20X-YM9D

* The efficiency of the system is reported in combination with the integrated system temperature regulator. If the outdoor parts is installed in another combination, the efficiency must be translated. SCOP Seasonal Coefficient of Performance. Annual average efficiency. SCOP for the average climate zone according to ErP Directive 811/2013.

** Specified at rated power.

*** According to EN12102

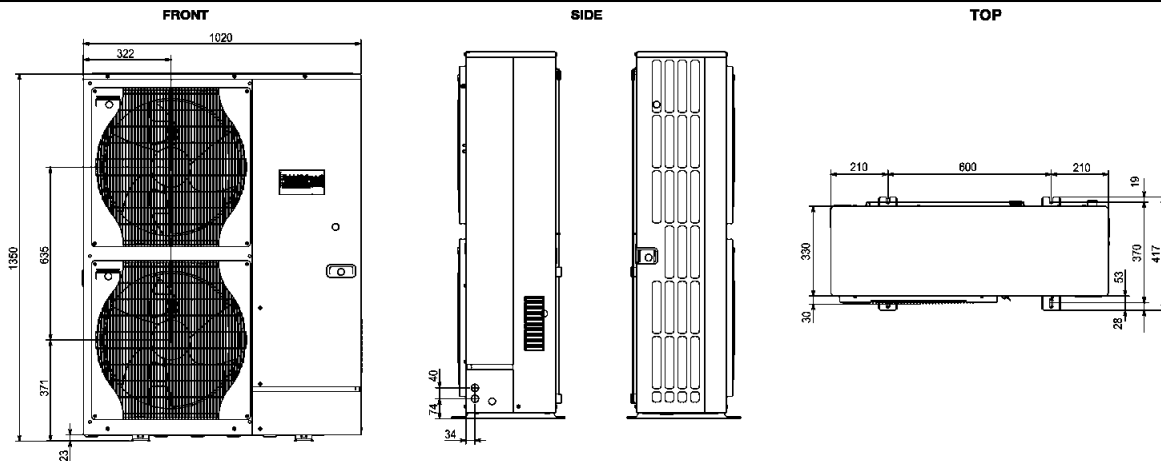
**** Reported effect according to EN 14511 including defrosting and part load operation.

***** This product contains refrigerant type R32 with a GWP value of 675 (CO2=1kg).

When interfering with the system, requirements apply according to the current F-gas regulation. This GWP value is based on Directive (EU) 517/2014 of the IPCC 4th edition.

(A) Average climate (C) Cold climate

TECHNICAL DRAWING (MM) - PUZ-HWM140YHA





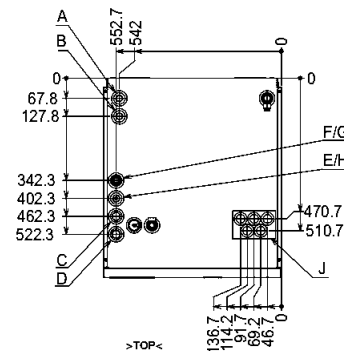
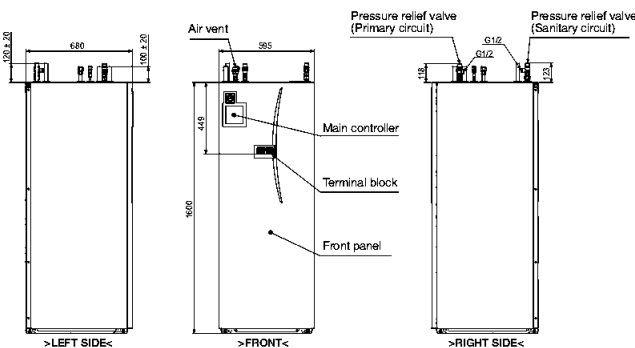
Product information



TECHNICAL SPECIFICATIONS CYLINDER TANK

CYLINDER TANK - (WATER) - UNIT

MODEL	WATER EHPT-20X-YM9C Cylinder tank
Hot water volume (l)	200
Weight (empty) (kg)	100
Weight (full) (kg)	309
Expansion vessel (l)	12
Safety valve (Heat) (bar)	3
Pressure release valve (Water) (bar)	10
Max. Flow pipe temp (°C)	60
Min Flow Pipe temp (°C)	25
Connection diameter Heating (mm Cu)	28
Connection diameter (mm Cu)	22
Electric heater (kW)	3 + 6
Circulation pump Heating	Grundfos UPM2 15 70 - 130
Circulation pump Hot water circuit	Grundfos UPSO 15-60 130 CIL2
Min flow / Flow sensor (l/min)	5.0
Fuse / Electric heater (A)	3 x 16
Voltage (V)	3 x 400
Max. operating current (A)	13
Setting min/max temp (°C)	0-35
Dimensions (mm)	Width 595 Depth 680 Height 1800+118 1800



Accessories

Wireless Remote Controller	PAR-WT50R-E
Wireless Receiver	PAR-WR51R-E
Wired room thermostat	PAC-SE41TS-E
Immersion heater 3 kW 230/50	PAC-IH03V2-E
Hot water sensor (for Hydrobox)	PAC-TH011TK-E
WiFi Interface ATW	PAC-WF010-E
Modbus Interface	PROCON A1M
2-zone Flow pipe / return sensor (2 sets required)	PAC-TH011-E
Sensor for boiler for additional heating (Flow Pipe / Return, 1 set required)	PAC-TH011HT-E

Ref.	Pipe Description	Connection size and material
A	Hot water output	22 mm / Cu
B	Cold water inlet	22 mm / Cu
C	Heating system Return	28 mm / Cu
D	Heating system Supply	28 mm / Cu
E	From Heat pump	28 mm / Cu
F	To Heat pump	28 mm / Cu
G	-	-
H	-	-
J	Electrical connection	See installation manual

Mitsubishi Electric reserves the right to change any typographic data according to JIS (JIS 5015/5016) // 2015-05
 * For detailed information, please refer to Data book or technical information from factory document or for relevant product.



Transaksjon 09222115557487244726



Signert AA, BBH, RS, NKØ

MELCALC DOCS 2022-4 (2022-10-24)



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57258500. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2010 - 2010	Ny
	varmtvannsbereder/fyringsanlegg
2010 - 2010	Maling av oppgangene
2008	Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er oppgradert. Det er bl.a. byttet til automatsikringer i alle sikringsskap og byttet hovedtavler. Det er også montert fotoceller for lys i oppgangene. Styret har innhentet tilbud for å få utarbeidet en tilstandsrapport over bygningsmassen, samt en vedlikeholdsplan for hvilket arbeid som må utføres og prioriteres for de nærmeste årene. (2007/08)





1086 Bråten 1 Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

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.
Dersom 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:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)







**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.

