



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2022

### 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, 25.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 110 290	1 441 062
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 110 290</b>	<b>1 441 062</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 558	6 558
Annen driftskostnad		1 601 578	1 077 538
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 665 186</b>	<b>1 139 146</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-554 896</b>	<b>301 916</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		810	795
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>810</b>	<b>795</b>
Annen finanskostnad		52 155	62 837
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 155</b>	<b>62 837</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 345</b>	<b>-62 042</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-606 241</b>	<b>239 874</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-606 241</b>	<b>239 874</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-606 241</b>	<b>239 874</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-606 241</b>	<b>239 874</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-606 241	239 874
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-606 241</b>	<b>239 874</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 115	19 673
Sum varige driftsmidler		13 115	19 673
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 115	19 673
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 607	
Andre fordringer		294 098	517 942
Sum fordringer		326 705	517 942
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		202 670	475 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 670	475 332
Sum omløpsmidler		529 375	993 274
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>542 490</b>	<b>1 012 947</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 336 518	730 276
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 336 518</b>	<b>-730 276</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 336 518</b>	<b>-730 276</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 374 019	1 549 045
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 374 019</b>	<b>1 549 045</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 374 019</b>	<b>1 549 045</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		278	292
Leverandørgjeld		459 560	172 974
Annen kortsiktig gjeld		45 150	20 913
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>504 988</b>	<b>194 179</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 879 007</b>	<b>1 743 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>542 490</b>	<b>1 012 947</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 792514

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2022

**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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 818 901 852  
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 110 290	1 441 062
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 110 290</b>	<b>1 441 062</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 558	6 558
Annen driftskostnad		1 601 578	1 077 538
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 665 186</b>	<b>1 139 146</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-554 896</b>	<b>301 916</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		810	795
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>810</b>	<b>795</b>
Annen finanskostnad		52 155	62 837
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 155</b>	<b>62 837</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-51 345</b>	<b>-62 042</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-606 241</b>	<b>239 874</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-606 241</b>	<b>239 874</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-606 241</b>	<b>239 874</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-606 241</b>	<b>239 874</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-606 241	239 874
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-606 241</b>	<b>239 874</b>



Organisasjonsnr: 818 901 852  
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		13 115	19 673
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		13 115	19 673
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		32 607	
Andre fordringer			
		294 098	517 942
Sum fordringer		326 705	517 942
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer			
		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		202 670	475 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		202 670	475 332
Sum omløpsmidler		529 375	993 274
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>542 490</b>	<b>1 012 947</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 336 518	730 276
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 336 518</b>	<b>-730 276</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 336 518</b>	<b>-730 276</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 374 019	1 549 045
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 374 019</b>	<b>1 549 045</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 374 019</b>	<b>1 549 045</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	278	292
Leverandørgjeld	459 560	172 974
Annen kortsiktig gjeld	45 150	20 913
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>504 988</b>	<b>194 179</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 879 007</b>	<b>1 743 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>542 490</b>	<b>1 012 947</b>



Organisasjonsnr: 818 901 852  
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2022

Bråtejordet Boligsameie 1

Digitalt årsmøte avholdes 9. juni - 12. juni 2022

Selskapsnummer: 7744





## Velkommen til årsmøte i Bråtejordet Boligsameie 1

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. juni kl. 09:00 og lukker 12. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7744>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Utvidelse av kapasitet ladestasjoner
7. Felles inngåelse av serviceavtale fjernvarme
8. Felles inngåelse av serviceavtale ventilasjonsanlegg

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bråtejordet Boligsameie 1**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Vivian Arnesen og Rune Abelsen er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. 7744 Årsrapport til styrerommet.no Ferdig.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Camilla Solberg Røysland

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bushra Abbas
- Erik Kjenner
- Roy Jenssen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øystein Garnes
- Rune Abelsen



Sak 6

## Utvidelse av kapasitet ladestasjoner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i dag ikke kapasitet til flere ladestasjoner i garasjen tilknyttet Bråtejordet Boligsameie 1. Det betyr at der er behov for å utvide kapasitet, samt gjøre oppgraderinger på eksisterende teknisk anlegg. Estimert kostnad knyttet til utvidelse og oppgradering av teknisk anlegg er 300 000kr. Utvidelse vil bli finansiert gjennom låneopptak og tilbakebetalt gjennom fellesutgifter og kostnad for montering av nye ladestasjoner der sameiere ønsker dette. Pris på montert ladestasjon per parkeringsplass vil bli på 27 000kr.

Kostnader knyttet til utvidelse av kapasitet ladestasjoner er hensyntatt i oppdatert budsjett fremlagt på sameiermøtet 2022.

### Styrets innstilling

Utvide av kapasitet ladestasjoner som beskrevet.

### Forslag til vedtak

Utvide kapasitet av ladestasjoner som beskrevet

Sak 7

## Felles inngåelse av serviceavtale fjernvarme

### Forslag fremmet av:

Petter Brunsæl

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret er spurt om å innhente tilbud for felles serviceavtale for kontroll av fjernvarmeanlegg i boligene. Mottatt tilbud indikerer en årlig kostnad på 2700kr per boenhet, en estimert økning av fellesutgifter på 225kr per måned.

Kostnader knyttet til felles inngåelse av serviceavtale fjernvarme er hensyntatt i oppdatert budsjett fremlagt på sameiermøtet 2022.

### Styrets innstilling

Vedta felles serviceavtale knyttet til fjernvarmeanlegg



## **Forslag til vedtak**

Inngå felles serviceavtale knyttet til fjernvarmeanlegg

Sak 8

## **Felles inngåelse av serviceavtale ventilasjonsanlegg**

### **Forslag fremmet av:**

Petter Brunsæl

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret er spurt om å innhente tilbud for felles serviceavtale for kontroll av ventilasjonsanlegg. Mottatt tilbud indikerer en årlig kostnad på 3000kr per boenhet, en estimert økning av fellesutgifter på 250kr per måned.

Kostnader knyttet til felles inngåelse av serviceavtale ventilasjonsanlegg er **ikke** hensyntatt i oppdatert budsjett fremlagt på sameiermøtet 2022.

### **Styrets innstilling**

Styrets oppfatning at denne kostnaden er stor og det bør være opp til hver enkelt sameier hvorvidt service av ventilasjonsanlegg gjennomføres.

### **Forslag til vedtak**

Inngå felles serviceavtale for alle sameiere for ventilasjonsanlegg.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Camilla Solberg Røysland	Bråtejordet 32
Styremedlem	Øystein Garnes	Bråtejordet 127
Styremedlem	Roy Alvin Jenssen	Bråtejordet 161
Styremedlem	Erik Kjenner	Bråtejordet 113
Varamedlem	Lena Haugsnes	Bråtejordet 153

### Valgkomiteen

Rune Abelsen	Bråtejordet 24
--------------	----------------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Bråtejordet Boligsameie 1

Sameiet består av 40 seksjoner.

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

Bråtejordet 24-32  
Bråtejordet 123-177

Gårds- og bruksnummer:  
78 406

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

Bråtejordet Boligsameie 1 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

2021 var et år preget av pandemi og begrenset den fysiske aktiviteten i Bråtejordet Boligsameie 1.

Styrets arbeid har i hovedsak omfattet følgende:

- Reforhandlet avtale med Telia (tidligere Get)
- Oppgradert sti fra sameie 1 til sameie 2, gjennomført i samarbeid og regi av de tre sameiene på Bråtejordet: stien er utbedret ved steinlegging
- Gjennomført anbud og valg av leverandør av varmpumper
- Gjennomført generelt vedlikehold, inkludert oppgradering av noe strømkontakter i forbindelse med garasje.

Styret deltar i kvartalsvis møter med de andre styrene på Bråtejordet. Arbeidet der har i 2021 hovedsakelig dreid seg om tiltak knyttet til trafikk på Bråtejordet og ønske om redusert fart, arbeid med felles vedlikeholdsavtale av fjernvarmesentral og felles vedlikeholdstjenester som snømåking mm.

Styret i Bråtejordet Boligsameie 1 har jevnlig styremøter og holder i tillegg tett dialog ved ad-hoc problemstillinger.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 110 291.

Andre inntekter består i hovedsak av ladestrøm.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 665 186.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 606 241.

og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 24 387.

For øvrig 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 24 000.

### Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

#### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er 138 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bråtejordet Boligsameie 1.

#### Lån

Bråtejordet Boligsameie 1 har lån i obosbanken.

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

#### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bråtejordet Boligsameie 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtejordet Boligsameie 1.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir

Penneo Dokumentnr: 321K1-KIKXM-ES05J-7BTOH-LFZUN-6Y4QH



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>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Peimao Dokumentnr: 32IK1-KIKXM-E30SJ-7BTOH-LFZUN-6Y4QH



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	962 927	1 421 689	0	1 192 000
Innbetalinger		38 550	0	0	0
Andre inntekter	3	108 814	19 373	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 110 291</b>	<b>1 441 062</b>	<b>0</b>	<b>1 192 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 050	0	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	0	-50 000
Avskrivninger	14	-6 558	-6 558	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 579	-8 245	0	-8 500
Forretningsførerhonorar		-67 878	-65 998	0	-70 000
Konsulenthonorar	7	-7 638	-10 382	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-243 169	-364 632	0	-24 000
Forsikringer		-132 129	-126 757	0	-138 000
Kommunale avgifter	9	-163 500	-157 200	0	-163 500
Energi/fyring	10	-650 251	-109 116	0	-167 500
TV-anlegg/bredbånd		-238 906	-186 216	0	-246 000
Andre driftskostnader	11	-89 530	-48 993	0	-37 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 665 186</b>	<b>-1 139 146</b>	<b>0</b>	<b>-922 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-554 896</b>	<b>301 916</b>	<b>0</b>	<b>269 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	810	795	0	700
Finanskostnader	13	-52 155	-62 837	0	-45 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-51 345</b>	<b>-62 042</b>	<b>0</b>	<b>-44 300</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-606 241</b>	<b>239 874</b>	<b>0</b>	<b>225 650</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	239 874		
Udekket tap		-606 241	0		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	13 115	19 673
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 115</b>	<b>19 673</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		151	42 190
Kundefordringer		32 607	0
Forskuddsbetalte kostnader		76 778	94 733
Andre kortsiktige fordringer	15	6 387	0
Energiavregning	18	210 781	381 020
Driftskonto OBOS-banken		195 593	468 271
Sparekonto OBOS-banken		7 077	7 061
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>529 375</b>	<b>993 274</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>542 490</b>	<b>1 012 947</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-1 336 518	-730 276
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 336 518</b>	<b>-730 276</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 374 019	1 549 045
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 374 019</b>	<b>1 549 045</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 037	3 560
Leverandørgjeld		459 560	172 974
Påløpte renter		278	292
Annen kortsiktig gjeld	19	38 113	17 353
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>504 988</b>	<b>194 179</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>542 490</b>	<b>1 012 947</b>



Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lillestrøm, \_\_.\_\_.2022  
Styret i Bråtejordet Boligsameie 1

Camilla Solberg Røysland /S/                      Øystein Garnes /S/                      Roy Alvin Jenssen /S/

Erik Kjenner /S/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

##### FORDRINGER

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

##### SKATTETREKSKONTO

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

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	914 388
Digital	
-TV	110 400
Bredb	
ånd	66 720
Garas	
je	48 000



Tillegg El-bil	30 000
Ekstra garasje	22 800
Avregning fjernvarme	-229 381
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>962 927</b>

Avregning fjernvarme gjelder netto innbetalinger (a-konto og avregning 2019) i 2020.

**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning for ødelagt bom	12 500
Ladestrøm fakturert	66 324
Andel lisens varmeavlesning tidligere år viderefakturert	27 190
Nøkle	
r	2 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>108 814</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 638
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 638</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-128 894
Drift/vedlikehold VVS	-9 159
Drift/vedlikehold elektro	-7 484
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 767
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 430
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 004
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 931
Kostnader dugnader	-6 500



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-243 169**

---

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**Renovasjonsavgift **-163 500**

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-163 500**

---

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**Elektrisk energi **-204 501**Fjernvarme **-445 750**

---

**SUM ENERGI / FYRING** **-650 251**

---

Kostnadsført fjernvarme gjelder fjernvarmekostnad som ikke er innkrevd gjennom akonto hver måned.

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**Diverse leiekostnader/leasing **-36 000**Snørydding **-44 989**Andre fremmede tjenester **-2 428**Trykksaker **-619**Andre kontorkostnader **-35**Telefon, annet **-887**Porto **-919**Bank- og kortgebyr **-3 104**Velferdskostnader **-549**

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-89 530**

---

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**Renter av sparekonto i OBOS-banken **16**Renter av for sent innbetalte felleskostnader **794**

---

**SUM FINANSINNTEKTER** **810**

---

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**Renter og gebyr på lån i OBOS-banken **-51 830**Renter på leverandørgjeld **-325**

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-52 155**

---

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

Gressklipper

Tilgang 2018 **32 789**Avskrevet tidligere **-13 116**Avskrevet i år **-6 558**



	13 115
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>13 115</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-6 558</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	6 387
----------------------------	-------

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 387</b>
---	--------------

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 750 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	1 200 955
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	175 026
----------------	---------

---

-1 374 019

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 374 019</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-491 040
----------------------------------	----------

<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-491 040</b>
----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Fjernvarme	995 278
------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>995 278</b>
----------------------	----------------



Umålt svinn 2021	-293 457
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>210 781</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-38 113
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-38 113</b>

## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1427648. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 9.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 12.06.22

**Selskapsnummer:** 7744 **Selskapsnavn:** Bråtejordet Boligsameie 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Vivian Arnesen og Rune Abelsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

- For  
 Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Camilla Solberg Røysland

**Styremedlem** (3 skal velges)

- Bushra Abbas  
 Erik Kjenner  
 Roy Jenssen

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Øystein Garnes  
 Rune Abelsen

**Sak 6 Utvidelse av kapasitet ladestasjoner**

Utvide kapasitet av ladestasjoner som beskrevet

- For  
 Mot

**Sak 7 Felles inngåelse av serviceavtale fjernvarme**

Inngå felles serviceavtale knyttet til fjernvarmeanlegg

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Felles inngåelse av serviceavtale ventilasjonsanlegg**

Inngå felles serviseavtale for alle sameiere for ventilasjonsanlegg.

For

Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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