



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### 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, 25.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 686 152	15 619 193
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 686 152</b>	<b>15 619 193</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	352 802
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		242 161	242 161
Annen driftskostnad		12 709 358	9 886 952
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 293 820</b>	<b>10 481 915</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 392 333</b>	<b>5 137 278</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81 425	94 677
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81 425</b>	<b>94 677</b>
Annen finanskostnad		2 024 477	2 308 177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 024 477</b>	<b>2 308 177</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 943 052</b>	<b>-2 213 500</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>449 281</b>	<b>2 923 778</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>449 281</b>	<b>2 923 778</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>449 281</b>	<b>2 923 778</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>449 281</b>	<b>2 923 778</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 281	2 923 778
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>449 281</b>	<b>2 923 778</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		1 815 071	1 532 232
Sum varige driftsmidler		1 815 071	1 532 232
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 815 071	1 532 232
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		452 905	1 469
Andre fordringer		36 715	51 557
Sum fordringer		489 620	53 026
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 216 785	7 550 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 216 785	7 550 157
Sum omløpsmidler		7 706 406	7 603 183
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 521 477</b>	<b>9 135 415</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		67 438 916	67 888 197
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-67 438 916</b>	<b>-67 888 197</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-67 438 916</b>	<b>-67 888 197</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		74 337 847	76 324 443
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>74 337 847</b>	<b>76 324 443</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 337 847</b>	<b>76 324 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 609	11 261
Leverandørgjeld		1 231 000	401 996
Skyldige offentlige avgifter			174
Annen kortsiktig gjeld		1 379 937	285 739
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 622 546</b>	<b>699 169</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 960 393</b>	<b>77 023 612</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 521 477</b>	<b>9 135 415</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224596

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 937  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Torhild Tobiassen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

#### 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: 971 515 937  
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 686 152	15 619 193
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 686 152</b>	<b>15 619 193</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	352 802
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		242 161	242 161
Annen driftskostnad		12 709 358	9 886 952
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 293 820</b>	<b>10 481 915</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 392 333</b>	<b>5 137 278</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81 425	94 677
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81 425</b>	<b>94 677</b>
Annen finanskostnad		2 024 477	2 308 177
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 024 477</b>	<b>2 308 177</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 943 052</b>	<b>-2 213 500</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>449 281</b>	<b>2 923 778</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>449 281</b>	<b>2 923 778</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>449 281</b>	<b>2 923 778</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>449 281</b>	<b>2 923 778</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 281	2 923 778
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>449 281</b>	<b>2 923 778</b>



Organisasjonsnr: 971 515 937  
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

## 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		1 815 071	1 532 232
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1 815 071	1 532 232
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		452 905	1 469
Andre fordringer			
		36 715	51 557
Sum fordringer		489 620	53 026
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		7 216 785	7 550 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		7 216 785	7 550 157
Sum omløpsmidler		7 706 406	7 603 183
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 521 477</b>	<b>9 135 415</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	67 438 916	67 888 197
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-67 438 916</b>	<b>-67 888 197</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-67 438 916</b>	<b>-67 888 197</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	74 337 847	76 324 443
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>74 337 847</b>	<b>76 324 443</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>74 337 847</b>	<b>76 324 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 609	11 261
Leverandørgjeld	1 231 000	401 996
Skyldige offentlige avgifter		174
Annen kortsiktig gjeld	1 379 937	285 739
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 622 546</b>	<b>699 169</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>76 960 393</b>	<b>77 023 612</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 521 477</b>	<b>9 135 415</b>



Organisasjonsnr: 971 515 937  
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

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

Bratlikollen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 4. april 2022

Selskapsnummer: 1478





## Velkommen til årsmøte i Bratlikollen Boligsameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 18:00 og lukker 4. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1478>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 30. mars kl. 18:00.

### 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. KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen
2. KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede
3. KONSTITUERING - Valg av møteleder
4. KONSTITUERING - Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bratlikollen Boligsameie**



Sak 1

## **KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

### **Forslag til vedtak**

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

Sak 3

## **KONSTITUERING - Valg av møteleder**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet velger Mona Kvandahl som møteleder.



Sak 4

## KONSTITUERING - Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Trond-Ivar Jensstuen Mikalsen og Stein Ramberg foreslås som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Trond-Ivar Jensstuen Mikalsen og Stein Ramberg velges som protokollvitner for årsmøtet.

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets positive resultat på kr 449 281,- overføres til egenkapital]

### Vedlegg

1. S. 1478 Årsrapport.pdf



Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Brit Magnell

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Mahsa Bahari
- Thomas Kjerland

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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Annveig Isaksen

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

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Jens Hansens  
Velges som 1. varamedlem
- Lars Otto Andersen  
Velges som 2. varamedlem

**Valg av 2 valgkomite`** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite`:



- Daniel Azouar
- Per Morten Jørgensen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1 B	2021-2022
Nestleder	Afzal Hussain	Skogvollveien 31 B	2021-2023
Styremedlem	Mahsa Bahari	Libakkfaret 5 B	2020-2022
Styremedlem	Ida Francisca Mattison	Libakkfaret 1 C	2021-2022
Varamedlem	Aashild Ødegaard	Libakkfaret 4 B	2021-2022
Varamedlem	Bjørn Devold Eidsvig	Hestehagen 14	2021-2022

### Valgkomiteen

Daniel Azouar	Libakkfaret 3 A	2021-2022
Per Morten Jørgensen	Libakkfaret 1 A	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Bratlikollen Boligsameie

Sameiet består av 308 seksjoner.

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

Libakkfaret 1-11  
Libakkveien 1,6 og 8  
Libakkveien 21,23 og 25  
Sandstuveien 48 og 50

Gårds- og bruksnummer:

149      433

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

Bratlikollen Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid i styreperioden 2021-2022

Styret har i inneværende periode avholdt 15 styremøter, ett regnskapsmøte og behandlet ca. 90 saker. I tillegg har vi hatt arbeidsmøter og befaringer med diverse leverandører, prosjektledelse og andre aktører. Vi har hatt de fleste møtene på Teams, men holdt også et par styremøter på det gamle vaskeriet da det var mulig.

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

På grunn av situasjonen rundt pandemien arrangerte styret ingen form for dugnader eller arrangement ved tenning av julegranen.

Vi har dessverre hatt redusert kapasitet i styret pga. helse relaterte utfordringer, permisjon og lignende, noe som har medført at enkelte i styret har jobbet mer og noen saker har tatt lenger tid. Vi har uansett jobbet for å sikre sameiets interesser og jobbet for det vi ser som gode og nyttige løsninger for sameiet og beboere. Vi er fornøyde med innsatsen og engasjementet vi har lagt ned og takker alle beboerne som har tatt kontakt og informert om mangler og situasjoner som har oppstått.

## E-post- og telefonhenvendelser

Styret mottar store mengder e-post. Styret har behandlet og besvart ca 5000 eposter inkludert e-postkorrespondanse mellom styremedlemmene i inneværende periode. Styret mottar ca 300-350 telefonsamtaler, i tillegg kommer telefonsamtaler mellom styremedlemmene.

Vår intensjon har vært å ha kontakt og dialog med beboerne, og vi har satt pris på tilbakemeldinger og spørsmål som vi har mottatt.

## Elbiler

Dette er den største saken vi har hatt i denne styreperioden. Dessverre tok oppfølging av kommunale forskrifter og tilbakemelding uforholdsmessig lang tid. Vi forsøkte å holde beboerne informert, spesielt de med parkeringsplass i ladeområdet for å gi de noe forutsigbarhet. Arbeidet med fjerning av biler og tilbud om midlertidige p-plasser tok mye tid. Ellers har styret fulgt arbeidet og hatt tett kontakt med entreprenørene, i tillegg til diverse befaringer.

Under gravearbeidet med ladeplassene og flytting av huskestativ og gjerde var det nødvendig å hindre bruk av huskestativet og entreprenøren markerte stengsel med sperrebånd. Grunnet utfordringene med graving og påfyll av masser på denne årstiden med tæle ble vi frarådet å opparbeide og ferdigstille lekeplassen for å opprettholde sikkerhet på lekeplassen. Ferdigstillelse av hele ladeområdet og opprydding av materiell som er fryst ned i underlaget blir tatt når det lar seg gjøre. Det vil si at hele området blir preparert utpå våren og lekeplassen holdes stengt inntil sikkerheten kan overholdes.



### **Rivning av fryseribygget**

Gravingen til Vann og avløpsetaten i Libakkfaret/ Libakkveien ga en del ekstraarbeid for styret i starten med forhandlinger om adkomstvei, tidspunkt etc. Da alt var klarert og godkjent, tok selve rivningen en ukes tid. Noe av materiellet inneholdt asbest og arbeidet fulgte alle forskrifter mht. miljø og sikkerhet.

Etter at bygget ble fjernet har ikke styret sett eller fått informasjon om ungdommer som tiltrekkes området for bl.a. kjøp og bruk av hasj eller annet. Området er nå oversiktlig, og vi ser økende aktivitet av barn som leker og voksne på «tur» i den lille skogen vår.

### **Rivning av gamle tørkestativ og teppebankerstativ**

Endelig har vi fått fjernet disse, noe som var etterlengtet av mange beboerne. Arbeidet var gjort på en dag og utført på en måte som etterlater minimale spor på grøntarealet og i terrenget.

### **Fjerning av gammelt nettinggjerde**

Dette var rustent og svært medtatt bl.a. etter påkjørsel av en forvillet bil. Styret har valgt å avvente et eventuelt nytt gjerde for å se om behovet forsvarer en slik kostnad.

### **Fjerning av fliser på balkonger**

I våres engasjerte vi Betonma til arbeidet med å sanere fliser på tre balkonger som bar tydelig preg av sprukne fliser og oppsmuldet fugemasse. Deretter påførte de et belegg på betongdekket. Dette arbeidet var nødvendig å utføre siden det slitne flisdekket skadet nedenforliggende balkonger og forsikringssselskapet ville ikke ta erstatningen på nedenforliggende balkonger om sameiet ikke fjernet årsaken til skadene. Arbeidet rundt saneringen var noe beboerne bekostet selv.

***Vi minner om at flislegging på balkonggulv ikke er tillatt.***

### **Reparasjon og arbeid på nedenforliggende balkonger**

På grunn av skadene de ødelagte flisene medførte på nedenforliggende balkonger har vi jobbet overfor Gjensidige, Recover og entreprenør for utbedring av skadene. Dette arbeidet har tatt uforholdsmessig lang tid delvis pga. pandemien, men også påvirket av mangler og viljen til samarbeid.

### **Fasadeoppussingsprosjektet**

Gjennom året har vi fulgt opp reklamasjoner, hatt kontakt med Nordisk Facade (NF) og deltatt på befaringer. Maling av vindusbrettene som er en kombinasjon av reklamasjon og vedlikehold skulle vært utført i 2021. Dette ble dessverre utsatt, delvis pga. pandemien, men også pga. mangelfull oppfølging fra NF sin side.

Vi har søkt støtte og hjelp av prosjektledelsen der vi har trengt faglig kompetanse for å sikre sameiets og interesser.

### **Lekeplasser**

På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt å sette av penger til å oppgradere lekeplassen ved vaskerilokalet og opprette en mindre lekeplass utenfor Libakkfaret 10b. Siden arbeidet med ladeplassene ville influere på lekeplassen var det nødvendig å ferdigstille dette arbeidet og styret ser videre på det med lekeplasser i neste styreperiode.

**Ras på turveien bak Libakkfaret 8a**

Det gikk flere ras på turveien i sommerhalvåret og vi tillot NCC som sto for opprydding og sikring å benytte plenen vår som adkomst til turveien. Vi forhandlet med dem og de rev og fjernet port og det gamle gjerdet ved enden av plenen/ mot skogen og satte opp et nytt gjerde.

**Parkeringsplasser**

Gjennom året har det vært mer interesse for parkeringsplasser enn tidligere år og for første gang fikk vi venteliste på parkeringsplasser i sameiet. Vi sa derfor opp alle som leide to plasser og opprettet midlertidig plasser for de som sto på venteliste. Disse leietakerne ble satt tilbake til ventelisten da de to parkeringsområdene ble asfaltert sent i høst og i desember for de som leide midlertidig plass i ladeområdet.

Vi kontaktet også Renovasjonsetaten siden vi mente at deres biler ikke trengte den svingradiusen som ble lagt til grunn da de nye brønnene ble montert. Dermed fikk vi tilbake to p-plasser.

**Vedlikehold på p-plasser utenfor Libakkfaret 9-11, plass 93-107**

I flere år har regnvann dratt med seg grus fra p-plassene som har havnet i svingen og bidratt til å tette sluket. Vannet har også gravd en grop mot asfaltkanten slik at biler går ned i når de kjører inn/ ut fra parkeringsplassen. For å bedre forholdene hadde vi inngått avtale med et firma for asfaltering. Dette endret vi da vi forhandlet med utbyggeren av de nye blokkene i Libakkveien, se nedenfor.

**Oppgraderinger på bakgrunn av forhandlinger med utbygger av de nye blokkene**

Gjennom året kom flere forespørsler om bruk av sameiets områder og vi hadde diverse telefoner, epostutveksling og befaringer. Vi søkte råd fra fagkyndige for å sikre eiendom og interesser og vi er fornøyde med det vi oppnådde i forhandlingene. Dvs. kantstein fra Libakkveien 1a til stien opp til kollen, to asfalterte p-områder, utvidet med to p-plasser, granittmur og nye trær.

**Stenging av Libakkveien av utbygger**

Dette har vært en lang prosess overfor kommunen og entreprenør Ove Skår. Vi har ikke vært tilfreds med håndtering og også virkningen av at Libakkveien ble stengt og varigheten av restriksjonene. Vi erfarte at den stengte veien påvirket sikkerheten med utrygg ferdsel i sameiet, fremkommelighet og parkeringsmuligheter. Vi søkte både midlertidige og permanente fartsdumper i tillegg til oppfordring om endret skilting, gjennomkjøring i en retning i Libakkveien og flytting av byggegjerder i begge ender av Libakkveien. Vi fikk avslag på fartsdumper og enveiskjøring, men gjennomslag for bedre skilting og flytting av byggegjerder. Dette bedret parkeringsmulighetene i Libakkveien og vi fikk tydelig skilting om blindvei i både Libakkfaret og Libakkveien.

I tillegg har vi informere beboere og bilister om viktigheten av å dempe farten, spesielt i Libakkfaret.

**Kabel i luftlinje fra taket i Libakkveien 6 og over til taket i Libakkveien 21**

Det viste seg at kabelen av en eller annen grunn var festet til et annet kabelfeste enn tiltenkt og var begynt å sige. Kabelen var tung og vi ønsket å få den sikret raskest mulig og valgte entreprenøren som kjente sameiet fra tidligere. Vi brukte en del tid på å følge opp entreprenøren for å få kabelen sikret, men til slutt fant de jobben for farlig å utføre og trakk seg fra oppdraget. Vi fikk da god oppfølging av vår kontaktperson hos Telenor og gjorde avtale med et annet selskap som raskt tok en befaring og utførte jobben.

De fjernet kabelen som viste seg ikke å svære i bruk, i tillegg gikk de over og sjekket kabler på alle tak.

#### **Oppfølging av påkjørt gatelampe**

Ved en tilfeldighet oppdaget vi at selve lampen ved avfallsstasjonen i Libakkfaret 3a var skjev. Ut fra høyde og retning ga det ingen annen mening enn at skaden kom fra en av Renovasjonsetatens biler og dens kran. Vi meldte dette til Renovasjonsetaten og etter deres undersøkelser kom de til samme resultat og sto for utskifting og kostnad.

#### **Trehogst**

Dette ble tatt senere enn avtalt i og med at entreprenøren til Vann og avløp helt uventet satte opp byggegjerder langs Libakkveien. Fire av trærne vi skulle felle kom i konflikt med byggegjerdet og arbeidet med trefelling ble utsatt. Entreprenøren tok kostnaden med felling og fjerning av disse trærne og de resterende trærne hugget Grønt miljø. På grunn av utsettelsene blir stubbefresing på enkelte stubber tatt i år.

#### **Brannvern i sameiet**

Brannvern er en større investering og vi har brukt tid på å gå gjennom forskrifter og innhente ytterligere informasjon for å få en oversikt over hva sameiet trenger for å være forsvarlig sikret mot eventuelt brann. Dette arbeidet har tatt lenger tid enn forutsett og vi fortsetter arbeidet i neste styreperiode. For oss er det viktig å finne gode løsninger, og i første omgang bedre sikkerheten for våre rømningsveier ved varslingsanlegg for fellesområdene. Ellers går vi befaringer i kjellere blant annet for å sjekke om brannfarlige gjenstander står i boder eller fellesrom, i tillegg til eventuelle tiltak i forhold til brannvern som må igangsettes.

#### **Beboerklager**

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

#### **Vaskerilokalet og oppussing**

På grunn av pandemien har vi ikke kunnet holde noen dugnad for maling og annet arbeid.

#### **Styrerom i vaskerilokalet**

Vi tok et av rommene i bruk for å tilrettelegge for et ordentlig styrerom for videre møtevirksomhet både internt og med samarbeidspartnere. Etter at vi startet kom strengere restriksjoner og vi fortsatte møter på Teams, noe som dessverre ikke fungerer for alle. Nå som det er åpnet opp vil vi fortsette tilretteleggingen av rommet for styrets aktiviteter.

#### **Grøntarealene**

Igen har vi ikke vært tilfredse med arbeidet som ble utført og vi har brukt mye tid på eposter og befaringer for å sikre at gressklipping ble utført overalt og grøntarealet ble skjøttet og vedlikeholdt i forhold til kontrakten. På grunn av mangelfullt arbeid har vi gjort en avtale om tilleggsarbeid uten kostnad for sameiet. Samtidig har vi informert om at slike gjentakelser bidrar til at vi vil vurdere andre løsninger for vår vaktmestertjeneste.



## Matte til inngangspartiene

Vi har strevd med å finne en mattetype som er tynn nok til ikke å hindre bevegelse av ytterdøren og samtidig ha en sklisikker underflate. Vi trodde vi hadde funnet dette, men det viser seg at denne tykkelsen ikke passer alle steder.

## Trappevask- nye renholdsarbeidere

Styret og også enkelte beboere har ikke vært helt tilfreds med vaskingen og samarbeidet med Oslo Renhold og vi avsluttet samarbeid med disse. I januar overtok Økonomiske løsninger trappevasken og så langt er vi godt fornøyd med vask, oppfølging og kommunikasjon mellom renholder, ledelse og styret.

## Fyringsanlegg og lekkasjer

Det har vært flere mindre lekkasjer i fyrhuset, i tillegg til en større lekkasje utenomhus i fjor våres. Det var tidkrevende arbeid for rørleggerne for å lokalisere lekkasjen med flere runder med info til beboerne om stenging av vann og varme i flere deler av sameiet. Det endte med mye graving og vi meldte saken til forsikringsselskapet i håp om medhold i erstatning. Det fikk vi innvilget, og sameiet unngikk en stor kostnad.

## Vedlikehold

Det har vært reparasjoner og utskifting av termostater og ventiler på radiatorer, samt utskifting av sirkulasjonspumper, styringspanel og en del reparasjoner på fyringsanlegget i fyrhuset. Det er byttet enkelte lamper i inngangsparti, i oppganger og en utelampe. Det er utført noe vedlikehold og utskiftninger på låser og dørpumper på ytterdører, kjellerdører, samt noe vedlikehold på callinganlegg. Vaktmesteren har jevnlig skiftet filter på rensingen av radiatorvannet og avleiringene er minimale.

Ellers har vaktmesteren hatt fokus på rydding i kjellerganger. Han har også plukket mye søppel på området og kjørt bort hensatte gjenstander til gjenvinningsstasjon.

## Vaktmestertjenesten

Samarbeidet med Bygårdsservice AS har ikke vært av en sånn kvalitet som vi forventer. Styret har brukt mye tid på å sjekke uteområdene sommer som vinter, sendt gjentakende klager og vurderer nå andre til å ta over denne tjenesten.

## Containere

På høsten klarte vi å gjennomføre en kveld med containere for kast av eiendeler, søppel og ting som beboerne gjerne ville kvitte seg med. Container-vaktene gjorde en formidabel jobb med å informere om sortering av avfall og hindre sammenblanding med elektriske artikler og farlig avfall. Dette ga resultater og vi unngikk også denne gangen ekstrabetaling for pålagt håndsortering.

## Søppel og avfall

Dessverre har mengden av pappesker og eiendeler som beboere setter fra seg ved siden av avfallsbrønnene, i kjellere og inngangsparti økt og vi arbeider for å finne løsninger. Gjentakelser i rundskriv ser ikke ut til å hjelpe. Flere beboere tar med seg søppelet på vei til t-banen og avfallsbrønnene i Libakkfaret 2b og 3a går derfor fulle. Vi jobber med tiltak for å øke kapasiteten og samme hva vi lander på vil dette føre til store ekstrautgifter for sameiet. Foreløpig har vi rekvirert ekstra papirbeholder til flere av avfallsstasjonene og ekstra søppelbeholder til to av stasjonene.



## Kollektiv avtale om bredbånd og faktura

Styret beholder avtale med Telenor siden vi fikk et bedre tilbud fra dem for de tre neste årene.

## Strømselskap

Vi har hatt store kostnader på fyringsutgifter og fellesarealer og sjekket igjen priser fra de forskjellige selskapene i håp om å redusere utgiftene. Vi så vi kunne spare på å skifte strømselskap og gikk i vinter over til Fjordkraft.

## Banklån

Styret har gjennomgått lånet og innhentet i vinter tilbud fra flere banker. Etter nøye vurdering fortsetter vi med flytende rente med bedre betingelser. Siden kontrakt ikke er signert, informerer vi sameierne nærmere i neste rundskriv.

## Forsikring

Gjensidige satte opp prisen også i år, men er ikke villige til å redusere premien. Foreløpig har vi en binding til selskapet med en utestående erstatning og så fort vi har fått denne endelig avgjort og utbetalt vil vi sjekke andre selskap.

## Rundskriv og annen informasjon

Styret har hatt seks rundskriv, flere informasjonsskriv, brev og skjemaer. Rundskrivene er sendt pr sms eller epost til de seksjonseiere som har godkjent digital kommunikasjon. Ellers har styret selv delt ut rundskrivene i alle de 308 postkassene til sameiets beboere. Fra 1. januar 2022 sluttet vi med rundskriv i papirform, kun de som har reservert seg fra digital kommunikasjon vil få rundskrivet i postkassen. Sameiet sparer flere tusen kroner i forbindelse med arbeid med utsendelse og porto ved hvert rundskriv. I tillegg har styret hengt informasjonslapper på de 39 ytterdørene med info om vedlikehold, viktige meldinger og ellers annen nødvendig informasjon.

## Sameiets hjemmeside ble lagt ned

Ved årsskifte la Obos ned plattformen til sameiets hjemmeside og vi gikk over til Vibbo. Det var en overgang for oss i styret og vi jobber fortsatt med å gjøre oss kjent med detaljer og finesser.

Vi ser Vibbo som et levende informasjonssted og ved akutte hendelser prøver vi å oppdatere og informere beboerne fortløpende. Vi oppfordrer beboere og leietakere om å følge med på Vibbo.

## Prosjekter for neste styreperiode

- Lekeplass
- Fortsette etablering av styrerom
- Arrangere dugnad i vaskerilokalet
- Fortsette oppfølging av brannvern
- Fortsette arbeidet med garanti- og vedlikehold av vindusbrett
- Fortsette arbeidet med grøntarealene
- Følge opp arealet på skogknausen
- Vedlikehold av p-plasser



## **Fokusområder for neste styreperiode**

- Oppfølging og fornyelse av sameiets kontrakter med leverandører
- Oppfølging og vedlikehold av fyringsanlegg
- Fokus på trivsel og miljø for liten og stor
- Fokus på samarbeid med beboere og eiere
- Fokus på kommunikasjon med eiere som leier ut



## 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 15 686 153,-.

Andre inntekter, se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 13 293 820,-.

Dette er lavere enn budsjettert. Kostnader til energi og fyring har et negativt avvik som skyldes betydelig økning av strømpriser.

### Resultat

Årets resultat på kr 449 281,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 5 083 860,-.

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. Styret har fortsatt ikke mottatt noen avklaring i forhold til konkursen i S-Bygg. S-Bygg har hevdet krav mot sameiet og sameiet har hevdet krav mot boet. Denne situasjonen er fortsatt ikke avklart og medfører selvsagt en risiko



## 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 1 500 000,- til utbedring av brannvern, kr 600 000,- til lekeplasser, oppussing av vaskeriet kr 70 000,- og videreføring av el-billading med kr 950 000,-.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 med en økning på ca 800 000,-.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 83 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bratlikollen Boligsameie.

### Lån

Bratlikollen Boligsameie har annuitetslån i OBOS Banken AS. 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 økning av felleskostnadene med kr 300,- pr. seksjon fra 1/3-2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bratlikollen Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bratlikollen Boligsameie.

#### 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.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 575ZE-TZKWE-46NKP-SCZTE-0JBIO-VNSZX



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 031 680	15 030 061	15 149 000	16 102 000
Antenneanlegg		514 927	458 491	380 000	350 000
Andre inntekter	3	139 546	130 641	120 000	140 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>15 686 153</b>	<b>15 619 193</b>	<b>15 649 000</b>	<b>16 592 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	-52 802	-58 000	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-242 161	-242 161	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 875	-25 435	-35 000	-27 000
Andre honorarer		0	0	-60 000	0
Forretningsførerhonorar		-465 050	-453 705	-454 000	-454 000
Konsulenthonorar	7	-74 470	-31 771	-80 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-2 037 412	-2 103 893	-3 770 000	-4 600 000
Forsikringer		-611 522	-555 908	-612 000	-694 000
Kommunale avgifter	9	-2 247 213	-2 221 275	-2 243 000	-2 308 000
Energi/fyring	10	-4 360 000	-1 697 193	-2 950 000	-5 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 311 452	-1 245 913	-1 327 000	-1 385 000
Andre driftskostnader	11	-1 578 364	-1 551 860	-1 630 000	-1 870 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 293 820</b>	<b>-10 481 915</b>	<b>-13 519 000</b>	<b>-16 940 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 392 333</b>	<b>5 137 278</b>	<b>2 130 000</b>	<b>-348 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	81 425	94 677	0	0
Finanskostnader	13	-2 024 477	-2 308 177	-2 037 000	-2 462 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 943 052</b>	<b>-2 213 500</b>	<b>-2 037 000</b>	<b>-2 462 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>449 281</b>	<b>2 923 778</b>	<b>93 000</b>	<b>-2 810 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		449 281	2 923 778		

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

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1 815 071	1 532 232
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 815 071</b>	<b>1 532 232</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		33 447	48 973
Kundefordringer		452 905	1 469
Forskuddsbetalte kostnader		3 268	2 584
Driftskonto OBOS-banken		511 387	2 666 085
Sparekonto OBOS-banken		6 705 399	4 884 072
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 706 406</b>	<b>7 603 183</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 521 477</b>	<b>9 135 415</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-67 438 916	-67 888 197
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-67 438 916</b>	<b>-67 888 197</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	74 337 847	76 324 443
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>74 337 847</b>	<b>76 324 443</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		319 450	284 648
Leverandørgjeld		1 231 000	401 996
Skyldige offentlige avgifter		0	174
Påløpte renter		11 609	11 261
Annen kortsiktig gjeld	17	1 060 487	1 091
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 622 546</b>	<b>699 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 521 477</b>	<b>9 135 415</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 24. februar 2022  
Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell/s/

Mahsa Bahari/s/

Ida Francisca Mattison/s/

Afzal Hussain/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Seksjonsutgifter	14 562 240
Leie	306 000
Parkering	298 995
Fryseboks	7 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 174 915</b>

### REDUKSJON LEIEFORHOLD

Seksjonsutgifter	-94 560
Parkering	-48 675
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 031 680</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Forsikring kontantoppgjør	103 500
Regnskapskorrigeringer	80
Salg Nøkler	12 264
Viderefakturerte andel takdekke Telia mfl.fakturaer	23 702
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>139 546</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 875.

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

Juridisk bistand	-15 000
OBOS Prosjekt AS	-38 360
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 110
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-74 470</b>

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

Prosjektledelse USBL	-159 055
DYLI as	-14 958
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-174 013</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-569 774
Drift/vedlikehold VVS	-334 347
Drift/vedlikehold elektro	-29 636
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-163 952
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-96 926
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-638 306
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-458
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 037 412</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 259 555
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-987 444
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 247 213</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-331 527
Strøm oljefyr el.bereder	-4 028 474
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 360 000</b>

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

Container	-36 903
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 388
Driftsmateriell	-1 111
Lyspærer og sikringer	-9 008
Vaktmestertjenester	-1 081 372
Vakthold	-8 297
Renhold ved firmaer	-378 020
Snørydding	-13 750
Andre fremmede tjenester	-2 402
Trykksaker	-9 920
Andre kontorkostnader	-2 272
Telefon, annet	-4 176
Porto	-11 691
Bank- og kortgebyr	-7 054
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 578 364</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 827
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 544
Kundeutbytte fra Gjensidige	68 054
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>81 425</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 024 477
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 024 477</b>

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

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	794 110	
Tilgang 2018	1 627 513	
Avskrevet tidligere	-889 391	
Avskrevet i år	-242 161	
		1 290 071
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	525 000	
		525 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 815 071</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-242 161</b>

**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

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-48 717 588	
Økning 2018	-23 000 000	
Økning 2019	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 393 145	
Nedbetalt i år	1 986 596	
		-74 337 847
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-74 337 847</b>



**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Periodisert fakturering til ICE	-18 408
Gebyrer	-16
Purregebyr	140
Påløpte kostnader 2021	-1 042 203
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 060 487</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.

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79390279. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 slukkeutstyr 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.



**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## 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 30.03.22 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 4.04.22

**Selskapsnummer:** 1478 **Selskapsnavn:** Bratlikollen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 KONSTITUERING - 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 KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede</b></p> <p>Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 KONSTITUERING - Valg av møteleder</b></p> <p>Årsmøtet velger Mona Kvandahl som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 KONSTITUERING - Valg av protokollvitner</b></p> <p>Trond-Ivar Jensstuen Mikalsen og Stein Ramberg velges som protokollvitner for årsmøtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets positive resultat på kr 449 281,- overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Brit Magnell

**Styremedlemmer** (2 skal velges)

- Mahsa Bahari  
 Thomas Kjerland

**Styremedlem** (1 skal velges)

- Annveig Isaksen

**Varamedlemmer** (2 skal velges)

- Jens Hansens  
 Lars Otto Andersen

**Valgkomite`** (2 skal velges)

- Daniel Azouar  
 Per Morten Jørgensen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.