



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 249  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 30.03.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971279249

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 213 533	3 810 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 213 533</b>	<b>3 810 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 757 480	9 142 679
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 905 810</b>	<b>9 291 009</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 307 723</b>	<b>-5 480 519</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 953	28 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 953</b>	<b>28 544</b>
Annen finanskostnad		1 212 523	832 207
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 212 523</b>	<b>832 207</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 180 570</b>	<b>-803 663</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>127 153</b>	<b>-6 284 182</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 153</b>	<b>-6 284 182</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 153</b>	<b>-6 284 182</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 153	-6 284 182
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 153</b>	<b>-6 284 182</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		78 457	40 200
Andre fordringer		5 975	154 500
Sum fordringer		84 432	194 700
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 343	401 226
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 343	401 226
Sum omløpsmidler		86 775	595 926
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 776</b>	<b>595 927</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		16 899 946	17 027 099
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 899 946</b>	<b>-17 027 099</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-16 899 946</b>	<b>-17 027 099</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		16 492 373	16 675 305
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 492 373</b>	<b>16 675 305</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 492 373</b>	<b>16 675 305</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		294 191	391 248
Leverandørgjeld		134 808	508 888
Annen kortsiktig gjeld		65 350	47 585
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>494 349</b>	<b>947 721</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 986 722</b>	<b>17 623 026</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 776</b>	<b>595 927</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 342560

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 249  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 25.03.2025



Organisasjonsnr: 971 279 249  
BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 213 533	3 810 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 213 533</b>	<b>3 810 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 757 480	9 142 679
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 905 810</b>	<b>9 291 009</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 307 723</b>	<b>-5 480 519</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 953	28 544
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 953</b>	<b>28 544</b>
Annen finanskostnad		1 212 523	832 207
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 212 523</b>	<b>832 207</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 180 570</b>	<b>-803 663</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>127 153</b>	<b>-6 284 182</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 153</b>	<b>-6 284 182</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 153</b>	<b>-6 284 182</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 153	-6 284 182
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 153</b>	<b>-6 284 182</b>



Organisasjonsnr: 971 279 249  
BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		78 457	40 200
Andre fordringer		5 975	154 500
Sum fordringer		84 432	194 700
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 343	401 226
Sum omløpsmidler		2 343	401 226
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 776</b>	<b>595 926</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	16 899 946	17 027 099
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-16 899 946</b>	<b>-17 027 099</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-16 899 946</b>	<b>-17 027 099</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 492 373	16 675 305
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 492 373</b>	<b>16 675 305</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 492 373</b>	<b>16 675 305</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	294 191	391 248
Leverandørgjeld	134 808	508 888
Annen kortsiktig gjeld	65 350	47 585
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>494 349</b>	<b>947 721</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 986 722</b>	<b>17 623 026</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>86 776</b>	<b>595 927</b>



Organisasjonsnr: 971 279 249  
BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2025

## Innkalling

S.nr. 1086

BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i BRÅTEN 1 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.

### Dato for årsmøtet:

18. mars 2025 kl. 19:00, Mor Sme's Vei 11C .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anita Andersen er foreslått.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Vedlegg

1. 1086 Styrets arbeid, årsregnskap.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 130 000.



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita Andersen

**Valg av 3 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Bjarne Breer Holt
- Espen Holt

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

Kandidater velges i møtet



## Året 2024 i Bråten 1 Boligsameie

Styret har bestått av følgende:

Anita Andersen styreleder

Randi Sundhagen styremedlem

Espen Holt styremedlem

Bjarne Breer Holt styremedlem

Johannes Langseth Sunde vara styremedlem

Vi har hatt 10 møter i perioden.

2024 har vært normal år, med dugnad på våren og litt vedlikehold rundt omkring.

Vi har byttet inngangsdør i 16 a, da denne døra var ødelagt.

Et par kjellervinduer har fått nytt glass og vi har montert nytt ringeklokke system i 2 oppganger da disse var defekte.

På dugnaden i våres ble det trimmet mye på trærne bak 11 blokka og et tre ble fjernet.

I vinter har kommunen gravd opp plassen mellom oss og firemannsboligene på jakt etter en lekkasje. De har gravd helt opp til Øvre Rælingsveg og fant heldigvis lekkasjen i kum bak 16 blokka. Så der har nesten alle trærne blitt felt, så da blir det litt lysere på baksiden.

Arbeidet er ikke ferdig ennå, men det nærmer seg. Kommunen vil sørge for at det igjen blir ryddig og fint på området igjen nå de er helt ferdige.

Vi har litt problemer med henting av søppel i slutten av 2024 og begynnelsen av 2025. Håper nå Roaf har fått orden på dette nå og at vi slipper at det renner over av søppel. Her er det viktig at man ikke setter søppel på utsiden av containere, da vi ikke vil ha rotter og mus rundt veggene.

Ha en fin tid fremover og ta vare på hverandre.

For styret i Bråten 1 boligsameie

Anita Andersen



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at anmodet økning i kategori felleskostnader ikke er reell og det er tatt inn for lite i parkeringsleie i forhold til budsjett.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til diverse arbeider med installasjonen av varmpumpen og calling - anlegg med mer. Så er det feilbudsjettert forsikringskostnader. Det er bare budsjettert med kostnader for et kvartal i stedet for fire kvartaler i 2024.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere renter.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslaget hadde ved 31.12 negative disponible midler.

Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved opptak av kassekreditt på kort sikt og på sikt øke felleskostnader.

### Arbeidskapital

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.

Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved opptak av kassekreditt på kort sikt og på sikt øke felleskostnader.



## **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 279 249, KUNDENR. 1086

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 193 950	3 794 700	4 237 000	4 237 000
Andre inntekter	3	19 583	15 790	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 213 533</b>	<b>3 810 490</b>	<b>4 257 000</b>	<b>4 257 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 500	-19 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 414	-6 923	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-121 505	-115 390	-122 400	-129 000
Konsulenthonorar	7	-9 240	-4 831	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-991 606	-6 756 167	-162 000	-164 000
Forsikringer		-271 785	-242 081	-67 947	-75 000
Kommunale avgifter	9	-756 285	-649 560	-803 650	-829 980
Energi/fyring		-366 074	-771 350	-275 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 794	-316 880	-84 000	-87 000
Andre driftskostnader	10	-151 778	-279 498	-258 000	-266 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 905 810</b>	<b>-9 291 009</b>	<b>-1 949 497</b>	<b>-2 002 980</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 307 723</b>	<b>-5 480 519</b>	<b>2 307 503</b>	<b>2 254 020</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	31 953	28 544	0	0
Finanskostnader	12	-1 212 523	-832 207	-1 089 000	-1 166 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 180 570</b>	<b>-803 663</b>	<b>-1 089 000</b>	<b>-1 166 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>127 153</b>	<b>-6 284 182</b>	<b>1 218 503</b>	<b>1 088 020</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-6 284 182		
Reduksjon udekket tap		127 153	0		





## BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 279 249, KUNDENR. 1086

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		78 457	40 200
Forskuddsbetalte kostnader		5 975	154 500
Trukket kassekreditt		287 792	330 926
Driftskonto OBOS-banken		-287 792	-330 926
Sparekonto OBOS-banken		2 342	401 227
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>86 776</b>	<b>595 926</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 776</b>	<b>595 927</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-16 899 946	-17 027 099
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-16 899 946</b>	<b>-17 027 099</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 492 373	16 675 305
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 492 373</b>	<b>16 675 305</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 350	47 585
Leverandørgjeld		134 808	508 888
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		287 792	330 926
Påløpte renter		6 399	60 322
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>494 349</b>	<b>947 721</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 776</b>	<b>595 927</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rælingen, 3.03.2025  
Styret i Bråten 1 Boligsameie

Anita Andersen

Randi Sundhagen

Bjarne Breer Holt

Espen Holt



**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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 609 360
Kommunal avgifter	570 240
Parkering	14 350
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 193 950</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ladeinntekter elbil	19 583
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>19 583</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM</b>	<b>-18 330</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 2023/2024, og er på kr 130 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 414.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 240
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 240</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-183 114
Drift/vedlikehold VVS	-513 686
Drift/vedlikehold elektro	-6 839
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 028
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 672
Drift/vedlikehold brannsikring	-162 445
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 625
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 197
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-991 606</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-565 381
Feieavgift	-1 379
Renovasjonsavgift	-189 524
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-756 285</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 880
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 798
Vaktmestertjenester	-37 028
Vakthold	-10 168
Renhold ved firmaer	-35 901
Gressklipping	-24 344
Andre fremmede tjenester	-1 383
Trykksaker	-700
Porto	-500
Bank	-3 077
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-151 778</b>



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 342
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 383
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 228
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>31 953</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 175 931
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-35 592
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 212 523</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kabel-tv anlegg	
Tilgang	6 975
Avskrevet tidligere	-6 974
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 14****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: 15****Obos-Banken AS**

Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-16 675 305
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	182 932
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>16 492 373</b>





Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodo

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Bråten 1 Boligsameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bråten 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future  
with confidence**

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 5. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: N1B8E-LO046-6WZGG-JHW54-V5EUC-TAPPE



# PENNEO

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

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

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-05 19:02:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NTB8E-LO046-6WZGG-JHW54-V5EUC-TAPPE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

16 av 18

1086 Styrets arbeid, årsregnskap.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

Selskapsnummer: 1086 Selskapsnavn: BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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