



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 663 577
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG
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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 25.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 831 655	2 033 003
Sum inntekter		2 831 655	2 033 003
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 032 975	683 628
Sum kostnader		1 112 845	763 498
Driftsresultat		1 718 810	1 269 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		583	877
Sum finansinntekter		583	877
Annen finanskostnad		31 022	85 985
Sum finanskostnader		31 022	85 985
Netto finans		-30 439	-85 108
Ordinært resultat før skattekostnad		1 688 371	1 184 397
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 688 371	1 184 397
Årsresultat		1 688 371	1 184 397
Totalresultat		1 688 371	1 184 397
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 688 371	1 184 397
Sum overføringer og disponeringer		1 688 371	1 184 397



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		57 766 000	57 766 000
Sum varige driftsmidler		57 766 000	57 766 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 766 000	57 766 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		53 778	73 472
Sum fordringer		53 778	73 472
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 069 778	836 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 069 778	836 749
Sum omløpsmidler		1 123 555	910 222
SUM EIENDELER		58 889 555	58 676 222

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 920 790	44 232 419
Sum opptjent egenkapital		45 920 790	44 232 419
Sum egenkapital		46 055 790	44 367 419
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 226 985	2 700 649
Øvrig langsiktig gjeld		11 566 000	11 566 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 792 985	14 266 649
Sum langsiktig gjeld		12 792 985	14 266 649
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 773	36 308
Leverandørgjeld		22 008	5 494
Annen kortsiktig gjeld			352
Sum kortsiktig gjeld		40 781	42 154
Sum gjeld		12 833 766	14 308 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 889 555	58 676 222



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266336

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 663 577
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG
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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 989 663 577
BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 831 655	2 033 003
Sum inntekter		2 831 655	2 033 003
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 032 975	683 628
Sum kostnader		1 112 845	763 498
Driftsresultat		1 718 810	1 269 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		583	877
Sum finansinntekter		583	877
Annen finanskostnad		31 022	85 985
Sum finanskostnader		31 022	85 985
Netto finans		-30 439	-85 108
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 688 371	1 184 397
Årsresultat		1 688 371	1 184 397
Totalresultat		1 688 371	1 184 397
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 688 371	1 184 397
Sum overføringer og disponeringer		1 688 371	1 184 397



Organisasjonsnr: 989 663 577
BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		57 766 000	57 766 000
Sum varige driftsmidler		57 766 000	57 766 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		57 766 000	57 766 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		53 778	73 472
Sum fordringer		53 778	73 472

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 069 778	836 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 069 778	836 749

Sum omløpsmidler		1 123 555	910 222
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		58 889 555	58 676 222
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 920 790	44 232 419



Sum opptjent egenkapital	45 920 790	44 232 419
Sum egenkapital	46 055 790	44 367 419
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 226 985	2 700 649
Øvrig langsiktig gjeld	11 566 000	11 566 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 792 985	14 266 649
Sum langsiktig gjeld	12 792 985	14 266 649
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 773	36 308
Leverandørgjeld	22 008	5 494
Annen kortsiktig gjeld		352
Sum kortsiktig gjeld	40 781	42 154
Sum gjeld	12 833 766	14 308 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	58 889 555	58 676 222



Organisasjonsnr: 989 663 577
BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5585 Brånåsen Panorama Borettslag





Til andelseierne i Brånåsen Panorama Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 3 mai 2022 kl. 18:00 i Aulaen på Brånås Barneskole

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Brånåsen Panorama Borettslag
avholdes tirsdag 3 mai 2022 kl. 18:00 i Brånås Barneskole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 08.04.2022

Styret i Brånåsen Panorama Borettslag

Gunnar Lindberg/s/ Stian Mørck/s/ Johnny Nordnes/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Lindberg	Skolseggli 61 J
Styremedlem	Stian Mørck	Skolseggli 59 C
Styremedlem	Johnny Nordnes	Skolseggli 57 E
Varamedlem	Lise Engebråten	Skolseggli 61 F
Varamedlem	Glory Roberts	Skolseggli 57 J

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

Generelle opplysninger om Brånåsen Panorama Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Brånåsen Panorama Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989663577, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Skolseggli 57,59,61

Gårds- og bruksnummer:

45 32

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

Brånåsen Panorama Borettslag 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.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid:

Søknad om mulighet for innglassing av balkonger og rømningsvindu i gavlvegg loft

På vegne av borettslaget har det blitt sendt inn anmodning om forhåndskonferanse til byggesak i Lillestrøm kommune. Styret venter stadig på å bli kontaktet når tidspunkt for forhåndskonferansen er fastsatt.

Grunnlag for dette er å avdekke hvorvidt borettslaget har tilstrekkelig tomt for å kunne foreta innglassing, samt få godkjent fasadeendring.

Drenering og vann

Det er foretatt i alt seks befaringer av forskjellige firma i løpet av 2021. Dette for å hindre inntrengning av vann i garasjeanlegget. Forskjellige løsninger har blitt skissert uten at noen av de potensielle tilbydere har ønsket å gi fastpris på denne jobben.

Styret jobber stadig med å finne løsning på dette, men det har vist seg utfordrende å trekke til seg entreprenører i 2021.

Telenor og antenner på taket

Telenor leier plass av borettslaget for signaler av 4G, snart overgang til 5G. Styret har besluttet å reforhandle avtalen siden de ønsker å oppgradere anlegget med nye antenner og kompensasjon for strømforbruk ikke står i forhold til dagens prisnivå.

Det er stadig ikke enighet om utbygging og kompensasjon.

Matter på svalgang (2 og 3 etasje)

Våre matter er gamle og går nå i oppløsning. Vi ser derfor på innkjøp av nye matter.

Sprosser til vinduene

En del av srossene bør skiftes ut grunnet slitasje. Disse må spesialbestilles og produseres på bestilling.

Luftekanaler i bodområdet

Isolering på enkelte områder er foretatt for å hindre kondensering.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 449 459.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 112 845.

Resultat

Årets resultat på kr 1 688 371 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 382 196 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 306 175.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 082 774 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 216 000 til normalt drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brånåsen Panorama Borettslag.

Lån

Brånåsen Panorama Borettslag har 2 stk lån i Handelsbanken. 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 borettslaget 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 generalforsamlingen i Brånåsen Panorama Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Brånåsen Panorama Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DNPUP-K2XH0-UWEEE-I7V0T-QI4PP-4CLKW



BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 989 663 577, KUNDENR. 5585

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		868 068	456 447	868 068	1 082 775
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 688 371	1 184 397	11 830	91 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-91 468	-199 478	-164 000	-87 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 382 196	-573 299	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		214 707	411 620	-152 170	4 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 082 774	868 068	715 898	1 087 475

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 123 555	910 222		
Kortsiktig gjeld		-40 781	-42 154		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 082 774	868 068		



BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 989 663 577, KUNDENR. 5585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		122 489	251 244	220 512	112 380
Innkrevde felleskostnader	2	1 302 912	1 184 508	1 302 488	1 302 620
Andre inntekter	3	24 058	23 952	24 000	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 449 459	1 459 704	1 547 000	1 439 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 836	-7 503	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-75 660	-73 563	-77 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-12 259	-17 169	-105 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-198 362	-117 359	-396 000	-216 000
Forsikringer		-90 173	-81 556	-94 800	-100 800
Kommunale avgifter	9	-359 299	-98 909	-353 000	-373 000
Energi/fyring		-70 266	-36 766	-70 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 139	-124 958	-130 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-84 981	-125 846	-163 500	-177 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 112 845	-763 498	-1 478 170	-1 322 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		336 614	696 206	68 830	116 700
Innbetalt andel fellesgjeld		1 382 196	573 299	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 718 810	1 269 505	68 830	116 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	583	877	0	0
Finanskostnader	12	-31 022	-85 985	-57 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-30 439	-85 108	-57 000	-25 000
ÅRSRESULTAT		1 688 371	1 184 397	11 830	91 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 688 371	1 184 397		



BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 989 663 577, KUNDENR. 5585

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	52 516 000	52 516 000
Tomt		5 250 000	5 250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		57 766 000	57 766 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 490	49 353
Andre kortsiktige fordringer	14	288	24 120
Driftskonto OBOS-banken		792 564	584 419
Sparekonto OBOS-banken		136 367	136 072
Sparekonto OBOS-banken II		140 846	116 258
SUM OMLØPSMIDLER		1 123 555	910 222
SUM EIENDELER		58 889 555	58 676 222
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Annen egenkapital	15	45 920 790	44 232 419
SUM EGENKAPITAL		46 055 790	44 367 419
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 226 985	2 700 649
Borettsinnskudd	17	11 566 000	11 566 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 792 985	14 266 649
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 008	5 494
Påløpte renter		4 537	9 546
Påløpte avdrag		14 236	26 762
Annen kortsiktig gjeld		0	352
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 781	42 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		58 889 555	58 676 222



Pantstillelse	18	58 936 000	58 936 000
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 08.04.2022

Styret i Brånåsen Panorama Borettslag

Gunnar Lindberg/s/

Stian Mørck/s/

Johnny Nordnes/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 302 912
Kapitalkost. lån 2	19 874
Kapitalkostnader på IN-lån	101 450
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	847
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	318
Overført til kapitalkostnader	-122 489
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 302 912

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie Telenor Norge AS	24 058
SUM ANDRE INNTEKTER	24 058

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 836.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 259
SUM KONSULENTHONORAR	-12 259

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 212
Drift/vedlikehold VVS	-11 134
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 418



Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 727
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 140
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 289
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-442
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-198 362

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-73 694
Vann- og avløpsavgift	-193 646
Renovasjonsavgift	-91 959
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-359 299

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 202
Driftsmateriell	-1 766
Lyspærer og sikringer	-2 578
Vaktmestertjenester	-43 237
Renhold ved firmaer	-17 211
Snørydding	-13 519
Andre fremmede tjenester	-404
Trykksaker	-503
Andre kontorkostnader	-121
Porto	-520
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-84 981

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	583
SUM FINANSINNTEKTER	583

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-28 706
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 315
Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-31 022

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	52 516 000
SUM BYGNINGER	52 516 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.45/bnr.32

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	288
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	288

NOTE: 15

Opptjent egenkapital	33 498 827
Egenkapital fra IN tidligere år	41 445 862
Egenkapital fra IN 2021	1 382 196
Reduksjon EK fra IN	-30 406 095
SUM ANNEN EGENKAPITAL	45 920 790

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, lån 1	
Renter 31.12: 2,90% løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2006	-46 200 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 723 592
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	73 591
Nedbetalt tidligere, IN	40 890 927
Nedbetalt i år, IN	1 365 854
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-1 146 036

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1



Handelsbanken, lån 2	
Renter 31.12: 2,90 % løpetid 15 år	
Opprinnelig, 2011	-900 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	229 897
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	17 877
Nedbetalt tidligere, IN	554 935
Nedbetalt i år, IN	16 342
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-80 949
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-1 226 985

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-11 566 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 566 000

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 566 000
Pantelån	1 226 985
Påløpte avdrag	14 236
Beregnete IN-forpliktelser	12 421 963
TOTALT	25 229 184

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

Bygninger	52 516 000
Tomt	5 250 000
TOTALT	57 766 000



INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL STYRE:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Gunnar Lindberg Skolseggli

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lise Engebråten Skolseggli

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Stian Mørck Skolseggli

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Johnny Nordnes Skolseggli

2. Glory Roberts Skolseggli



Annenn informasjon om borettslaget

Styret

Styrommet har e-post branasenpanorama@styrommet.net.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. febr. og 1. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telenor kundetjeneste på telefon 05000, eller se på deres hjemmeside www.telenor.no



5585 Brånåsen Panorama Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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