



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 797 821
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 13.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 490 049	
Sum inntekter		3 490 049	0
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	
Annen driftskostnad		2 284 764	
Sum kostnader		2 376 044	0
Driftsresultat		1 114 005	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 830	
Sum finansinntekter		1 830	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 830	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1 115 835	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 115 835	0
Årsresultat		1 115 835	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 115 835	
Sum overføringer og disponeringer		1 115 835	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 755	
Andre fordringer		917 029	
Sum fordringer		946 784	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 251	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 251	
Sum omløpsmidler		2 077 035	0
SUM EIENDELER		2 077 035	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 115 835	
Sum opptjent egenkapital		1 115 835	
Sum egenkapital		1 115 835	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		881 164	
Annen kortsiktig gjeld		80 036	
Sum kortsiktig gjeld		961 200	0
Sum gjeld		961 200	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 077 035	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358963

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 797 821
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 13.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 928 797 821
BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 490 049	
Sum inntekter		3 490 049	0
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	
Annen driftskostnad		2 284 764	
Sum kostnader		2 376 044	0
Driftsresultat		1 114 005	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 830	
Sum finansinntekter		1 830	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 830	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 115 835	0
Årsresultat		1 115 835	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 115 835	
Sum overføringer og disponeringer		1 115 835	



Organisasjonsnr: 928 797 821
BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 755	
Andre fordringer		917 029	
Sum fordringer		946 784	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 251	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 251	
Sum omløpsmidler		2 077 035	0
SUM EIENDELER		2 077 035	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 115 835	
Sum opptjent egenkapital		1 115 835	



Sum egenkapital	1 115 835	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	881 164	
Annen kortsiktig gjeld	80 036	
Sum kortsiktig gjeld	961 200	0
Sum gjeld	961 200	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 077 035	0



Organisasjonsnr: 928 797 821
BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Bråtejordet B7 Boligsameie

13. april 2023

Selskapsnummer: 2272





Velkommen til årsmøte i Bråtejordet B7 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:

13. april 2023 kl. 18:00, Skjetten Skole.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Uforsvarlig kjøring i parkeringshuset og Havnehagen.
6. Kameraovervåkning i garasjeanlegget
7. Matavfall bør være på øverste søppelfelt
8. Oppbevaring av ski og sportsutstyr.
9. Port nederst ved trinn 1
10. Husordensregler
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 2272 Bråtejordet B7 13.04.23.pdf

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har til nå ligget i nedre sjiktet av vanlige satser for boligsameier av denne størrelsen. Det er et betydelig arbeid å sitte i et nyopprettet sameie som krever at det brukes mye tid på drift og vedlikehold, og sammensetningen av sameiet i blokker og rekkehus gjør arbeidet mer omfattende.

Styret foreslår derfor å øke honoraret fra 900 kr til 1 700 kr per boenhet for å kompensere for arbeidet som legges ned.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 314 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 314 500.

Sak 5

Uforsvarlig kjøring i parkeringshuset og Havnehagen.

Forslag fremmet av:

Terje Trangsrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Man opplever stadig at det kjøres veldig fort i parkeringshuset (og forsåvidt også i Havnehagen..), er det mulig med noen tiltak i så måte?

Styrets innstilling

Styret foreslår å montere 3 stk. fartsdumper i garasjen, for å sikre en tryggere ferdsel for alle inne i garasjeanlegget.

Styret har vært i kontakt med Lillestrøm kommune angående fartsdumper langs Havnehagen. Kommunen har utført fartsmålinger som viste at gjennomsnittsfart på måletidspunktene var 28,5 km/t. Styret er kjent med at det ofte kjøres veldig fort langs veien, og vil fortsette dialogen med kommunen og forhåpentligvis få på plass en løsning etter hvert.



Forslag til vedtak

Vurdere tiltak for å begrense fart på kjøretøy i garasjen og Havnehagen.

Sak 6

Kameraovervåkning i garasjeanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har opplevd flere tilfeller av skader/innbrudd i garasjeanlegget:

- et innbrudd i bod
- påkjørsel av kant og skilt ved innkjøringen
- en påkjøring av porten
- to påkjøring av bil

Det har tidligere blitt foreslått å sette opp kameraovervåkning i garasjeanlegget for å sikre et trygt bomiljø. Ettersom det nå er flere tilfeller av tyverier og skader, ønsker styret å gå videre med en vurdering av kameraovervåkning.

All form for kameraovervåkning må være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. Det må også gjennomføres en vurdering etter personopplysningsloven og det må være tungtveiende grunner for å kunne sette opp kameraovervåkning. Kameraovervåkning er et svært inngripende tiltak overfor beboere i et sameie, og vil fange opp alle som bor og beveger seg i området, selv om overvåkingen er begrenset til et mindre område (altså garasjeanlegget).

Styret vil sannsynligvis trenge juridisk bistand til å vurdere dette spørsmålet, noe som vil medføre kostnader. Før styret går videre og får bistand til å gjøre en grundig juridisk vurdering av saken, er det derfor ønskelig å avklare om det er tilstrekkelig tilslutning i sameiet for å kameraovervåkning.

Dersom denne saken får flertall, vil saken tas opp igjen i et ekstraordinært årsmøte når vurderingen er gjennomført.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å gjennomføre en vurdering av kameraovervåkning i garasjeanlegget.



Sak 7

Matavfall bør være på øverste søppelfelt

Forslag fremmet av:

Helene Louise Oddsett-Feingold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det øverste søppelfeltet har 3 papp-brønner og 3 restavfall-brønner. Det bør være en brønn til matavfall der.

Styrets innstilling

Slik søppelsjaktene er satt opp nå, oppfyller vi minimumskravene til avfallshåndtering. Hvis vi endrer avfallshåndteringen fra restavfall til matavfall, vil det medføre at vi ikke lengre oppfyller minimumskravet.

Styret mener det er viktig å oppfylle kravene til avfallshåndtering og anbefaler derfor at det ikke gjøres endringer på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Endre den ene brønnen fra restavfall til matavfall.

Sak 8

Oppbevaring av ski og sportsutstyr.

Forslag fremmet av:

Terje Trangsrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I mangel av sportsbod så er det utfordrende med oppbevaring av skiutstyr. Et alternativ som burde være mulig er låsbare skap nederst i trappegangen (v/ inngang til garasje) denne plassen brukes jo ikke til noe...

Styrets innstilling

Styret syntes dette er et godt forslag, og foreslår at det nye styret får i oppgave å se på hvordan dette kan løses. Det kan for eksempel settes opp låsbare skap som leies ut. Dersom årsmøtet stemmer for forslaget til beboeren, vil det neste styret komme med forslag til hvordan dette kan gjennomføres i praksis.



Forslag til vedtak

Vurdere alternativer for lagring av ski og sportsutstyr.

Sak 9

Port nederst ved trinn 1

Forslag fremmet av:

Sang Ngoc Le Quach

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag opplever vi at det ofte er trafikkork ved garasjen fordi portene ved nederste gård ligger altfor tett opp mot kjøreveien. Folk som leter etter parkeringsplass langs veien, tjenesteleveranser etc. kjører hele veien ned og må snu bilen for å kjøre opp igjen.

Dette kan skape farlige situasjoner, spesielt på vinterstid med glatt føre og kan føre til både fysisk og materialistisk skade.

Flytting av bommen et par meter inn ved stien fra lekeplassen vil ikke medføre noe problem og man slipper trafikkork og skape unødige farlige situasjoner for biler og myke trafikanter.

Dette vil ikke medføre noen fare mtp oppstillingsplass til brannbiler da portene er alltid låst og blir kun åpnet av beboere som trenger å åpne den.

Styrets innstilling

Styret mener intensjonen i forslaget er god. Samtidig mener styret at det ikke er hensiktsmessig med en snuplass foran garasjen og det vil ha både praktiske, økonomiske og sikkerhetsmessige konsekvenser ved å gjennomføre et slikt tiltak. Å flytte bommen inn vil medføre at bommen vil svinge inn over brannoppstillingsplassen når bommen er åpen. Det vil sannsynligvis også være uforholdsmessig kostbart.

Styret anbefaler derfor at bommen ikke flyttes inn.

Forslag til vedtak

Vi ber derfor om at portene ved nederste gård nede blir flyttet noen meter inn frem til stien fra lekeplassen. Eventuelt opprette snuplass for bilene som kjører hele veien ned mot garasjen.



Sak 10

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har oppdatert husordensreglene og endret litt på enkelte bestemmelser (hovedsakelig tydeliggjøring av intensjonen i tidligere versjon). I tillegg er det lagt til en bestemmelse om fyrverkeri.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at husordensreglene vedtas.

Forslag til vedtak

Husordensregler for Bråtejordet B7 boligsameie vedtas.

Vedlegg

2. 2272 Utkast til nye husordensregler for Bråtejordet B7 boligsameie - mars 2023.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Iréne Ihl- Støa
Gjenvalg for ett år.
- Nisa Saeed
Gjenvalg for ett år.

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Haugland
Erik har vært vara og styremedlem, og har bidratt betydelig på mange områder. Erik kjenner sameiet godt.



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Peter Stensby

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Thomas Rimereit
Som vara er Thomas godt kjent med styrets arbeid og har regnskapskompetanse som det er behov for i styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christine Gjelseth	Havnehagen 58
Styremedlem	Erik Haugland	Havnehagen 49
Styremedlem	Kurt Eirik Restad	Postboks 6197 Etterstad
Styremedlem	Nisa Saeed	Havnehagen 56
Styremedlem	Irène Ihl-Støa	Havnehagen 48
Varamedlem	Thomas Alexander Rimereit	Havnehagen 66

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post bratejordet-b7@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bråtejordet B7 Boligsameie

Sameiet består av 185 seksjoner.

Bråtejordet B7 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928797821, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

78 1681

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

Bråtejordet B7 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO.

Bygninger og forsikringer

Sameiet består av 185 eierseksjoner og sameiets bygninger er fullverdiforsikret i Tryg AS.

Eventuell skade skal meldes til styret som tar kontakt med forsikringen på vegne av beboer. Forsikring av innbo og løsøre må tegnes av den enkelte sameier.



Styrets arbeid

Styret har overtatt et nytt sameie med en del arbeid knyttet til nyoppført bygg. Det har vært alt fra overtagelse av fellesarealene etter hvert som de har blitt ferdigstilt og fulgt opp det som var mangelfullt ved overtagelse, med utbygger.

Det har vært en del arbeid knyttet til drift og vedlikehold, herunder inngåelse av avtaler med selskaper for snømåking inkludert strøing og feiing, vedlikehold av heis, TV/ og bredbånd, renholdsfirma, brannvern, vaktmester, m.m. Styret har gjennomført månedlige møter, og i tillegg har styret hatt ekstraordinære møter ved behov. Totalt har styret avholdt 20 møter i 2022.

Styret har i tillegg til de overfor nevnte oppgavene jobbet med blant annet:

- Avfallshåndtering – ryddet og sortert søppel hele året. Hatt samtaler med ROAF og med AF-gruppen spesielt under innflyttingsperioder
- Besvart henvendelser og lagt ut jevnlig nyhetsoppslag på Vibbo
- Brannvern- vært til stedet på X antall utrykninger. Håndtert faktura. Holdt informasjonsrunder om hvordan man skal avstille brannalarmen i hver blokk
- Dialog og kontakt med Lillestrøm kommune og utbygger om ulike temaer, blant annet parkering og veien (Havnehagen) og reklamasjoner
- Drift og vedlikehold av heis
- Garasjevask
- Gjennomført julegrantenning
- Gjennomført tiltak for bilfritt boligområde – bommer og avtale med parkeringsselskap
- Hekk langs Havnehagen og mellom rekkehus
- Hjulpet beboere med reklamasjoner
- Installert gatelys
- Installert løsning for nettdekning i garasjen
- Satt opp områdekart, skilting og nummerering, skiltlys
- Håndtering av nøkkelbestilling for beboere
- Fått på plass digitale nøkler til garasjen og alle blokkene
- Endring av vedtekter og husordensregler
- Ordnet med postkasseskilt
- Reklamasjoner på fellesområdene
- Tiltak for trygg kjøring i garasjen og unødig parkering ved skilting og spill

Styret er fortsatt å anse som nyopprettet og det er en del arbeid å ta tak i. Vi jobber med å reforhandle avtalene, alternativt inngå nye avtaler med andre aktører enn de vi trådte inn i gjennom utbygger.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter var til sammen kr 3 490 049.

Kostnader

Driftskostnadene var til sammen kr 2 376 044.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe høyere kostnader til drift og vedlikehold og økte strømpriser.

Resultat

Årets overskudd ble på kr 1 115 835 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 115 835.

Det er i 2022 ikke foretatt vesentlige påkostninger eller investering. Internett og TV gjennom Telia er utbedret og har fått økt hastighet og bedre stabilitet. Kostnaden ved dette ble dekket over fellesutgiftene.

Det vises til årsregnskapet med noter for en fullstendig oversikt de enkelte poster.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune

Vann og avløpsgebyret øker med ca. 20% i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bråtejordet B7 Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bråtejordet B7 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtejordet B7 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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.

Penneo Dokumentnøkkel: LQOKB-LFMHS-Y247L-UXSU5-QDF5I-L4JET



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LQXKB-LFMHS-Y247L-UXSU5-QDF5I-L4JET



BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 797 821, KUNDENR. 2272

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 13.01.2022 - 31.12.2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	3 490 040	4 973 000
Andre inntekter	3	9	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 490 049	4 973 000
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	4	11 280	26 000
Styrehonorar	5	80 000	315 000
Revisjonshonorar	6	17 076	0
Forretningsførerhonorar		140 729	280 000
Konsulenthonorar	7	22 793	10 000
Drift og vedlikehold	8	531 275	1 310 000
Forsikringer		220 281	260 000
Energi/fyring		203 900	210 000
TV-anlegg/bredbånd		614 126	886 177
Andre driftskostnader	9	534 584	1 134 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 376 044	4 431 667
DRIFTSRESULTAT		1 114 005	541 323
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	10	1 830	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 830	0
ÅRSRESULTAT		1 115 835	541 323
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		1 115 835	



BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 797 821, KUNDENR. 2272

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		4 234
Kundefordringer		29 755
Andre kortsiktige fordringer	11	6 543
Energiavregning	12	906 252
Driftskonto OBOS-banken		1 130 251
SUM OMLØPSMIDLER		2 077 036
SUM EIENDELER		2 077 036
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	13	1 115 835
SUM EGENKAPITAL		1 115 835
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 986
Leverandørgjeld		881 164
Annen kortsiktig gjeld	14	4 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		961 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 077 036
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Lillestrøm, 07.03.2023
Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie

Christine Gjelsest/s/

Erik Haugland/s/

Kurt Eirik Restad/s/

Nisa Saeed/s/

Iréne Ihl-Støa/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 805 602
Startkapital	476 199
Felleskostnader	460 313
TV/Bredbånd	380 968
Startkapital	205 920
Garasje	81 620
TV/Bredbånd	79 568
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 490 190

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 490 040

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	9
SUM ANDRE INNETEKTER	9

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 januar-mai 2022, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning e.l. for kr 911, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 076.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 793
SUM KONSULENTHONORAR	-22 793

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-109 524
Drift/vedlikehold elektro	-25 045
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 088
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 821
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 387
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 402
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 008
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-531 275

Poster under drift og vedlikehold gjelder blant annet følgende:

- Diverse skilting på området og bygninger
- Hekk til rekkehus
- Heiser
- Brannsikring
- Garasjeanlegg
- Ventilasjonsanlegg



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Driftsmateriell	-6 527
Vaktmestertjenester	-16 576
Renhold ved firmaer	-111 215
Snørydding	-174 344
Gressklipping	-188 131
Andre fremmede tjenester	-2 434
Kontor- og datarekvisita	-887
Trykksaker	-824
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-858
Andre kostnader tillitsvalgte	-911
Andre kontorkostnader	-2 430
Telefon/bredbånd	-8 850
Bank- og kortgebyr	-2 768
Velferdskostnader	-12 831
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-534 584

NOTE: 10

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 588
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	242
SUM FINANSINNEKTER	1 830

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, viderefakturert i 2023	6 543
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 543

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-878 056
SUM INNETEKTER	-878 056

KOSTNADER

Fjernvarme	1 784 308
SUM KOSTNADER	1 784 308

SUM ENERGIAVREGNING 906 252

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE 13**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

Avdeling rekkehus	-290 422
Avdeling blokk	1 406 258
SUM EGENKAPITAL	1 115 835

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Startkapital innbetalt dobbelt, refundert i 2023	4 050
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	4 050



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8062898. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Husordensregler for Bråtejordet B7 boligsameie

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Bråtejordet B 7 boligsameie.

Husordensregler er vedtatt på årsmøtet i sameiet den 12. mai 2022.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen et godt bomiljø i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr og, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes og må gjøre leietaker kjent med disse reglene.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

Det skal ikke ~~ingen~~ utføres boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 10.00 eller etter klokken 19 i helger og på offentlige fridager. Vær også oppmerksom på §3 i Lov om helligdager og helligdagsfred.

«På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm».

Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

~~Ingen boring eller støyende arbeider i leilighetene før klokken 10.00 eller etter klokken 19 i helger og på offentlige fridager. Vær også oppmerksom på §3 i Lov om helligdager og helligdagsfred.~~

~~«På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm».~~

§ 3 Orden i fellesområdene

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.



Sykler, sportsutstyr og andre personlige eiendeler må skal ikke henses i gangområder, trapper eller avsatter. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel. Det er likevel anledning til å sette barnevogner på anviste plasser under trappen i blokkene.

§ 4 Sjøppel og avfall

All sjøppel skal kastes på forsvarlig måte. Sjøppelcontainerne er beregnet på vanlig husholdningsavfall, matavfall, papp/papir og glass- og metallemballasje. Husholdningsavfall skal være godt innpakket.

Det skal ikke henses avfall ved siden av sjøppelcontainerne. Spesialavfall, farlig avfall og glass/metall m.m. skal kastes hos ROAF eller annen returstasjon, kastes ved returstasjonene.

Det er ikke tillatt å sette sjøppel på balkong eller utenfor leiligheten, da dette kan føre til problemer med mus/skadedyr.

§ 5 Garasje og bod

Oppstillingsplass i garasjeanlegg skal kun benyttes til oppbevaring av kjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser.

Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i fellesområdene i garasjeanlegget. Hensatte gjenstander fjernes av vaktmester uten varsel.

Det er ikke tillatt å oppbevare følgende materiell i bodene:

- Farlig, giftig og eksplosive eller brennbare substanser
- Mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende
- Papp og papir (på grunn av brannfare), men man kan bruke pappkartonger til oppbevaring

Farlig materiale og giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene. Papp og papir må heller ikke oppbevares i garasjebod på grunn av brannfare, men gjenstander hensatt i disse bodene kan godt oppbevares i pappkartonger. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod.

Bodene er sprinklet. Det er derfor et krav om at det ikke lagres gjenstander over 1,7 meters høyde. Sprinklerhoder og tekniske føringer må ikke benyttes til å henge eller feste gjenstander i.

§ 6 Balkonger og fasader

Vis hensyn til naboene under opphold på balkongen, særlig ved vasking, røyking og lignende.



Kullgrill er ikke tillatt. Balkongene skal ikke benyttes til lagringsplass eller til hensetting av søppel, pappemballasje eller lignende.

Parabolantenner, markiser, persienner, skilt og andre gjenstander må ikke monteres utvendig på bygningen/balkongen uten tillatelse fra styret.

§ 7 Brannvern

I hver leilighet er det i tillegg til sentralt brannvarslingssystem minst ett brannslukningsapparat. Beboerne er pålagt å kjenne til brannvarslingsrutinene og å kontrollere at brannslukningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året. Brannforskriftene setter for øvrig grenser for hva som kan lagres i kjelleren, blant annet skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjellerbod.

§ 8 Fyrverkeri

Beboere kan kun avfyre fyrverkeri på nyttårsaften i perioden 18:00 – 02:00. Det skal ikke avfyres fyrverkeri inne på boligområdet.

§ 9 Beskjeder og henvendelser

Beskjeder til beboere fra sameiets styre eller fra Obos som sameiets forretningsfører gjennom rundskriv, mail/digital kommunikasjon eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 13.04.23

Selskapsnummer: 2272 **Selskapsnavn:** Bråtejordet B7 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):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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