



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 297 785
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 273 484	1 115 548
Sum inntekter		1 273 484	1 115 548
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		902 824	2 771 351
Sum kostnader		942 759	2 811 286
Driftsresultat		330 725	-1 695 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		572	2 416
Sum finansinntekter		572	2 416
Annen finanskostnad		59 841	23 671
Sum finanskostnader		59 841	23 671
Netto finans		-59 268	-21 255
Ordinært resultat før skattekostnad		271 456	-1 716 993
Ordinært resultat etter skattekostnad		271 456	-1 716 993
Årsresultat		271 456	-1 716 993
Totalresultat		271 456	-1 716 993
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		271 456	-1 716 993
Sum overføringer og disponeringer		271 456	-1 716 993



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		60 282	58 416
Sum fordringer		60 282	58 416
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		566 721	910 870
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 721	910 870
Sum omløpsmidler		627 003	969 286
SUM EIENDELER		627 003	969 286

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 000 580	1 272 036
Sum opptjent egenkapital		-1 000 580	-1 272 036
Sum egenkapital		-1 000 580	-1 272 036
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 563 876	1 677 840
Sum annen langsiktig gjeld		1 563 876	1 677 840
Sum langsiktig gjeld		1 563 876	1 677 840
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 888	5 487
Leverandørgjeld		44 343	552 242
Annen kortsiktig gjeld		14 477	5 754
Sum kortsiktig gjeld		63 707	563 482
Sum gjeld		1 627 583	2 241 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		627 003	969 286



Til seksjonseierne i Brånåsen Terrasse II Sameie

Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021

For å redusere risiko smittespredning vil det ordinære årsmøtet i Brånåsen Terrasse II Sameie bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no. Det blir altså ikke et fysisk møte slik vi normalt har.

I denne ekstraordinære situasjonen mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Årsmøtet starter:

- Det digitale årsmøtet åpnes mandag **8. mars 2021 kl. 09:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager
- Siste dato for avstemming er tirsdag **16. mars 2021 kl. 09:00**.

Hvordan deltar du?

- Dersom vi har registrert ditt telefonnummer vil du motta en link via SMS.
- Trykk på linken eller logg inn på Vibbo.no med telefonnummer eller Bank-ID for å delta i møtet. Der vil du finne årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome for bruk av Vibbo.no.

Hvordan delta og stemme når du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, får innkallingen pr post. For å registrere din deltakelse og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

Det følger et stemmeseddelskjema på neste side. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du levere eller sende denne stemmeseddelen til styret på e-post skar.trond@gmail.com eller i postkasse til styreleder Trond Skar, Hattemakerlia 88 D, for at din deltakelse skal bli registrert.

Styret må motta stemmeseddelen **innen 16. mars kl. 09:00** for å registrere din deltakelse.

Registrer deg på Vibbo.no

Inngangen til det digitale årsmøtet vil du finne på Vibbo.no fra 8. mars. Selv om du har mottatt innkalling og stemmeseddel pr. post, kan du logge inn på Vibbo.no med ditt telefonnummer og avgi dine stemmer der.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Årsmøtet åpnes 08.03.2021 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 16.03.2021 kl. 09:00. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 5405 **Selskapsnavn** Brånåsen Terrasse II Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: For Mot

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For Mot

2. Godkjenning av protokollvitner

Stemmer: For Mot

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer: For Mot

4. Godkjenning av styrehonorar

Stemmer: For Mot

5. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Blank
	Styreleder for 2 år	Knut Sverre Larsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem for 2 år	Ole Harald Filtvedt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem for 1 år	Ellen Margrethe Ramstad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomité for 1 år	Margaret Johnsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomité for 1 år	Else-Marie Cox	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post skar.trond@gmail.com eller i postkasse til styreleder Trond Skar, Hattemakerlia 88 D, innen fristen **16. mars kl. 09:00** for at din deltagelse skal bli registrert.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Brånåsen Terrasse II Sameie
avholdes digitalt fra 08.03.2021 kl. 09:00 til 16.03.2021 kl. 09:00.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta i det digitale årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er kalt inn på.

2. Godkjenning av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Else-Marie Cox (leilighet 88 4C) og Per Erik Sørli (leilighet 90 1C).

3. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret for perioden 2020/2021 foreslås til kr. 35 000.

5. Valg av tillitsvalgte

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Kandidater til valg er tatt inn som eget vedlegg.

Oslo, 13.02.2021
Styret i Brånåsen Terrasse II Sameie

Trond Skar Trond Kristian Andreassen Knut Sverre Larsen

Protokoll fra Ordinært årsmøte vil du finne på Vibbo.no.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Skar	Hattemakerlia 88
Styremedlem	Trond Kristian Andreassen	Hattemakerlia 90
Styremedlem	Knut Sverre Larsen	Hattemakerlia 90 D
Varamedlem	Jan Granberg	Hattemakerlia 90 A

Valgkomiteen

Margaret Johnsen	Hattemakerlia 88 D
------------------	--------------------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Brånåsen Terrasse II Sameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

Brånåsen Terrasse II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984297785, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Hattemakerlia 88 A-B-C-D
Hattemakerlia 90 A-B-C-D

Gårds- og bruksnummer :
39 99

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brånåsen Terrasse II Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Det er avholdt 1 styremøte.

På grunn av Covid 19 er kommunikasjon i styret foregått på mail og mobil.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 273 484.

Andre inntekter utgjør kr. 19 400 og består i hovedsak av leieinntekter for parkeringsplass og MC-plass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 942 759.

Dette er kr 95 741 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 271 456 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 563 296.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2021».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 142 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune

Kommunale avgifter til Lillestrøm kommune er budsjettet til kr. 460 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 4%. Premieendringer følger om regel indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brånåsen Terrasse II Sameie.

Lån

Brånåsen Terrasse II Sameie har lån i DnB. Lånet er et serielån med flytende rente og nedbetalingstid på 15 år. Det betales avdrag på lånet.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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 Sameiet Brånåsen Terrasse II

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Brånåsen Terrasse II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XHGHO-7JQU6-UGOD7-7IBY0-E3W1E-YYA64



SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II ORG.NR. 984 297 785, KUNDENR. 5405

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 254 084	1 090 392	1 254 000	1 254 000
Andre inntekter	3	19 400	25 156	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 273 484	1 115 548	1 269 000	1 269 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-5 000	-4 935
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-6 209	-6 088	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 203	-84 745	-87 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-1 521	-57 720	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-170 128	-1 897 384	-142 000	-200 000
Forsikringer		-63 362	-60 699	-65 000	-66 000
Kommunale avgifter	9	-337 787	-438 882	-460 000	-460 000
Energi/fyring		-20 456	-29 826	-22 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 872	-128 369	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-85 286	-67 639	-82 500	-88 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-942 759	-2 811 286	-1 038 500	-1 110 935
DRIFTSRESULTAT		330 725	-1 695 738	230 500	158 065
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	573	2 416	0	0
Finanskostnader	12	-59 841	-23 671	0	-52 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-59 268	-21 255	0	-52 000
ÅRSRESULTAT		271 456	-1 716 993	230 500	106 065
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-444 957		
Udekket tap		0	-1 272 036		
Reduksjon udekket tap		271 456	0		



**SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II
ORG.NR. 984 297 785, KUNDENR. 5405**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	0
Forskuddsførte kostnader		60 212	58 416
Driftskonto OBOS-banken		522 837	867 198
Sparekonto OBOS-banken		43 884	43 673
SUM OMLØPSMIDLER		627 003	969 286
SUM EIENDELER		627 003	969 286
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 000 580	-1 272 036
SUM EGENKAPITAL		-1 000 580	-1 272 036
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 563 876	1 677 840
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 563 876	1 677 840
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 766	5 754
Leverandørgjeld		44 343	552 242
Påløpte renter		1 722	2 321
Påløpte avdrag		3 166	3 166
Annen kortsiktig gjeld	15	5 711	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 707	563 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		627 003	969 286
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 13.02.2021
Styret i Sameiet Brånåsen Terrasse II

Trond Skar /s/

Trond Kristian Andreassen /s/

Knut Sverre Larsen /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 103 724
Kabel-tv	121 380
Trappevask	28 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 254 084

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert for leie parkeringsplass	14 400
Fakturert for leie MC-plass	3 000
Portåpner	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	19 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 2019/2020, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 209.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 521
SUM KONSULENTHONORAR	-1 521

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-66 376
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 239
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 514
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-170 128

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 749
Renovasjonsavgift	-124 492
Feieavgift	-546
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-337 787

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 384
Driftsmateriell	-4 098
Renhold ved firmaer	-26 045
Snørydding	-23 750
Gressklipping	-21 250
Trykksaker	-406
Andre kontorkostnader	-245
Porto	-875
Gaver	-400
Bank- og kortgebyr	-2 936
Velferdskostnader	-897
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 286

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	295
Renter av sparekonto i OBOS-banken	211
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	67
SUM FINANSINNETEKTER	573

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-59 841
SUM FINANSKOSTNADER	-59 841

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-1 700 000
Nedbetalt tidligere	22 160
Nedbetalt i år	113 964
	-1 563 876
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 563 876

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder strøm og renhold desember 2020	-5 711
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 711



5. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som styreleder for 2 år

Knut Sverre Larsen, leilighet 90 1D

B. Som styremedlem for 2 år

Ole Harald Filtvedt, leilighet 90 4C

C. Som styremedlem for 1 år

Ellen Margrethe Ramstad, leilighet 88 2D

D. Som valgkomite for ett år

Margaret Johnsen, leilighet 884D

Else-Marie Cox, leilighet 884C

Ikke på valg

Varamedlem Jan Granberg, leilighet 901A



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo

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

Parkering

Sameiet har 5 parkeringsplasser som leies ut for ett år av gangen. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Styret foretar en trekning av de interesserte, og plassene tildeles fra 01.01-31.12 hvert år.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2297809. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Brånåsen Terrasse II Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt Telia kundetjeneste på tlf. 92 40 50 50 eller e-post styremail@telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Uteområde	Felling av trær
2018 - 2019	Fasadeoppgradering	Ny fasade på terrassesiden og på inngangssiden. Nye rekkverk og glass i stedet for treverk.
2017	Diverse vedlikehold	<ul style="list-style-type: none">• Byttet utelamper på mur ved blokk 88.• Byttet alle lamper/lysstoffrør i begge garasjene.• Vedlikehold av utvendig kledning.• Maling av murvegger, garasjevegger etc.• Oppussing trappeoppgang, male tak, vegger, dører etc.
2013	Diverse utskiftning	Skiftet 5 boddører på terrassen og diverse listing. Skiftet vegg i garasje mot boder. Skiftet utvendig belysning.
2011 2010	Beising av rekkverk i svalgangene Installerer av sommervanningsanlegg	Det ble installert et sommervannanlegg med nye tappekraner ved nedkjøringen til nr. 90, på vestveggen av begge blokkene og ved nødutgangen i 88. Anlegget forenkler hagevanningen.
2005	Beising og flislegging	Beising av rekkverk i svalgangene <ul style="list-style-type: none">o maling av vegger og tak i trapperommeto flislegging av trapper og reposer i trapperommet med gulvvarme i u-etasjen og 1. etasjeo flislegging av svalgangene i nr 88 4. og 5. etasje og nr 90 2. 3. og 4. etasje