



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 699 621  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BRATTHAMMEREN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

### 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, 23.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 882 542	8 110 526
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 882 542</b>	<b>8 110 526</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		242 148	217 409
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 268	19 017
Annen driftskostnad		5 720 059	7 656 563
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 985 475</b>	<b>7 892 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 897 067</b>	<b>217 537</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		59 815	52 352
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59 815</b>	<b>52 352</b>
Annen finanskostnad		529 740	344 929
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>529 740</b>	<b>344 929</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-469 925</b>	<b>-292 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 427 142</b>	<b>-75 040</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 427 142</b>	<b>-75 040</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 427 142</b>	<b>-75 040</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 427 142</b>	<b>-75 040</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 427 142	-75 040
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 427 142</b>	<b>-75 040</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 768 770	47 768 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		47 525	70 792
Sum varige driftsmidler		47 816 294	47 839 562
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		200 406	
Sum finansielle anleggsmidler		200 406	0
Sum anleggsmidler		48 016 701	47 839 562
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		626 732	54 559
Sum fordringer		626 732	54 559
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 272 940	2 964 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 272 940	2 964 309
Sum omløpsmidler		3 899 672	3 018 868
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 916 373</b>	<b>50 858 430</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		18 600	18 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 600</b>	<b>18 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 553 913	21 126 771
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 553 913</b>	<b>21 126 771</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 572 513</b>	<b>21 145 371</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 246 623	22 754 638
Øvrig langsiktig gjeld		6 372 808	6 173 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 619 431</b>	<b>28 928 038</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 619 431</b>	<b>28 928 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		585 134	576 401
Leverandørgjeld		56 559	95 819
Skyldige offentlige avgifter		1 527	619
Annen kortsiktig gjeld		81 208	112 181
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>724 428</b>	<b>785 020</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 343 859</b>	<b>29 713 058</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 916 373</b>	<b>50 858 430</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356820

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 699 621  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BRATTHAMMEREN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

**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: 948 699 621  
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 882 542	8 110 526
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 882 542</b>	<b>8 110 526</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		242 148	217 409
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 268	19 017
Annen driftskostnad		5 720 059	7 656 563
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 985 475</b>	<b>7 892 989</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 897 067</b>	<b>217 537</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		59 815	52 352
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59 815</b>	<b>52 352</b>
Annen finanskostnad		529 740	344 929
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>529 740</b>	<b>344 929</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-469 925</b>	<b>-292 577</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 427 142</b>	<b>-75 040</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 427 142</b>	<b>-75 040</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 427 142</b>	<b>-75 040</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 427 142</b>	<b>-75 040</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 427 142	-75 040
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 427 142</b>	<b>-75 040</b>



Organisasjonsnr: 948 699 621  
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 768 770	47 768 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		47 525	70 792
Sum varige driftsmidler		47 816 294	47 839 562
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		200 406	
Sum finansielle anleggsmidler		200 406	0
Sum anleggsmidler		48 016 701	47 839 562
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		626 732	54 559
Sum fordringer		626 732	54 559
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 272 940	2 964 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 272 940	2 964 309
Sum omløpsmidler		3 899 672	3 018 868
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 916 373</b>	<b>50 858 430</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 600	18 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>18 600</b>	<b>18 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	23 553 913	21 126 771
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>23 553 913</b>	<b>21 126 771</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>23 572 513</b>	<b>21 145 371</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 246 623	22 754 638
Øvrig langsiktig gjeld	6 372 808	6 173 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>27 619 431</b>	<b>28 928 038</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>27 619 431</b>	<b>28 928 038</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	585 134	576 401
Leverandørgjeld	56 559	95 819
Skyldige offentlige avgifter	1 527	619
Annen kortsiktig gjeld	81 208	112 181
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>724 428</b>	<b>785 020</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>28 343 859</b>	<b>29 713 058</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>51 916 373</b>	<b>50 858 430</b>



Organisasjonsnr: 948 699 621  
BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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

Bratthammeren Borettslag

12. april 2023

Selskapsnummer: 3541





## Velkommen til årsmøte i Bratthammeren Borettslag

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:

12. april 2023 kl. 19:00, Scandic Hotel City, inngang City scene. Beboermøte fra kl. 18:00 vedrørende balkongrehabilitering.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Forslag fra styret vedrørende felling av trær foran langblokkene og terrasseblokkene mot Fagerlia.
5. Forslag fra styret vedrørende regler for tildeling av garasjeplass.
6. Forslag fra styret vedr. etterisolering av vegger mot verandaer/terrasser
7. Forslag fra Sylvi Nordby vedgående oppgradering av yttertak og montering av insektsnetting under gesims.
8. Forslag fra Unni og Øyvind Reitan vedgående utsmykking av fellesarealer, vask av fasadeplater på veranda og maling av panel vegger på veranda.
9. Forslag fra Wenche og Finn Strand vedgående vasking og maling av verandaer, oppgradering av garasjens endevegger og rydding/oppgradering av skråning mellom blokk 16 og garasje.
10. Forslag fra Sara K. So vedgående gjennomgang/endring av husordensreglene samt utforming av postkasseskilt.
11. Forslag fra Anne Grøvdal vedrørende ønske om å bruke tidligere søppelrom som sykkelbod.



12. Forslag fra Ragnar Sæther vedrørende asfaltering mellom Kringsjø nr. 16 og 18 og privat stikkvei fra «svingen» og bort til nr. 20.

13. Valg av tillitsvalgte

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bratthammeren Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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.

### Vedlegg

- 1. Til trykk.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 190 000.

Sak 4

## **Forslag fra styret vedrørende felling av trær foran langblokkene og terrasseblokkene mot Fagerlia.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Flere beboere har henvendt seg til styret enten med et ønske om felling av trær og opprydding av småbusker eller et ønske om bevaring av trær i samme område. Tre av trærne i skråningen mellom Kringsjø 16 og garasjeanlegget er verneverdige og kan etter loven ikke felles.

### **Styrets innstilling**

Det stemmes over felling av/bevaring av trær på generalforsamlingen. En opprydding av småbusker kan gjøres på neste dugnad.

### **Forslag til vedtak**

Det stemmes over felling av/bevaring av trær på generalforsamlingen. En opprydding av småbusker kan gjøres på neste dugnad.

Sak 5

## **Forslag fra styret vedrørende regler for tildeling av garasjeplass.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at tildeling av garasjeplass følger disse reglene:

1. Garasjeplassen følger ikke leiligheten. Unntaket er dersom leiligheten overtas ved arv eller kjøp i rett oppad- eller nedadstigende linje.
2. Plass på venteliste
3. Dersom en beboer/beboere av en andelsleilighet allerede har en garasjeplass og står på venteliste til en garasjeplass til, så prioriteres de beboerne tilhørende andelsleilighetene som ikke har noen garasjeplass fra før foran de som allerede har en garasjeplass.



**Forslag til vedtak**

At reglene for tildeling endres til ovennevnte forslag.

Sak 6

**Forslag fra styret vedr. etterisolering av vegger mot verandaer/terrasser**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at generalforsamlingen stemmer over to ulike alternativer som vil presenteres i detalj av Britt Kristin Moe på generalforsamlingen:

1. Rehabilitering av eksisterende vegger, vinduer og verandadør ut mot terrasse, samt fullstendig rehabilitering av tilhørende betongelementer.
2. Innglassing av veranda og kun en mindre rehabilitering av tilhørende betongelementer.

**Forslag til vedtak 1**

Rehabilitering av eksisterende vegger, vinduer og verandadør ut mot terrasse, samt fullstendig rehabilitering av tilhørende betongelementer.

**Forslag til vedtak 2**

Innglassing av veranda og kun en mindre rehabilitering av tilhørende betongelementer.

Sak 7

**Forslag fra Sylvi Nordby vedgående oppgradering av yttertak og montering av insektsnetting under gesims.**

**Forslag fremmet av:**

Sylvi Nordby

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Se vedlegg 1

**Styrets innstilling**

punkt 1. Styret har allerede en oppfølging av alle tak gjennom Gaard Service og innstiller på at det ikke gjøres noen ytterligere tiltak.



punkt 2. Styrets innstilling er at da dette allerede har blitt undersøkt av byggmester som ikke fant det nødvendig med andre tiltak enn insektsspray så bør man avvente med å gjøre ytterligere tiltak både i leiligheten til forslagsstiller og i resten av borettslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling er at da dette allerede har blitt undersøkt av byggmester som ikke fant det nødvendig med andre tiltak enn insektsspray så bør man avvente med å gjøre ytterligere tiltak både i leiligheten til forslagsstiller og i resten av borettslaget.

#### **Vedlegg**

2. Sak Sylvi Nordby.pdf

Sak 8

### **Forslag fra Unni og Øyvind Reitan vedgående utsmykking av fellesarealer, vask av fasadeplater på veranda og maling av panel vegger på veranda.**

#### **Forslag fremmet av:**

Unni og Øyvind Reitan

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Se vedlegg 2

#### **Styrets innstilling**

punkt 1

Styrets innstilling er å beholde dagens reglement da man ikke har mottatt henvendelser fra andre beboere om at privat utsmykning av fellesarealer er til sjenanse for andre.

punkt 2

Styret innstiller på at man inntil videre vasker fasadeplatene selv og at man avventer generalforsamlingens beslutning på hvorvidt man skal etterisolere og rehabilitere yttervegg mot veranda eller glasse inn verandaer før vasking av fasadeplater evt. tas opp på nytt.

punkt 3

Det ble besluttet på generalforsamlingen i 2022 at man skal vente med å bytte farge på trepanel ut mot veranda til neste gang det er behov for å male, om ca. 1-2 år fra nå.



## **Forslag til vedtak**

punkt 1 Styrets innstilling er å beholde dagens reglement da man ikke har mottatt henvendelser fra andre beboere om at privat utsmykning av fellesarealer er til sjenanse for andre. punkt 2 Styret innstiller på at man inntil videre vasker fasadeplatene selv og at man avventer generalforsamlingens beslutning på hvorvidt man skal etterisolere og rehabilitere yttervegg mot veranda eller glasse inn verandaer før vasking av fasadeplater evt. tas opp på nytt. punkt 3 Det ble besluttet på generalforsamlingen i 2022 at man skal vente med å bytte farge på trepanel ut mot veranda til neste gang det er behov for å male, om ca. 1-2 år fra nå.

## **Vedlegg**

3. Sak Reitan.pdf

Sak 9

## **Forslag fra Wenche og Finn Strand vedgående vasking og maling av verandaer, oppgradering av garasjens endevegger og rydding/oppgradering av skråning mellom blokk 16 og garasje.**

### **Forslag fremmet av:**

Wenche og Finn Strand

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Fra:** "Finn Strand" <festrand@gmail.com>

**Sent:** 15.02.2023 08:44

**Til:** bratthammeren@styrommet.no

**Emne:** Forsalg til generalforsamling

Hei.

Jeg ønsker at mine forslag som andelseier i borettslaget behandles i generalforsamlingen den 12 april 2023.

1) Vaske og male verandaer. Både vegger og rekkverk slik at fargen er tilpasset blokkens sidevegger.

2)Oppgradering av garasjens endevegger. Evt bytte vegger/male eksisterende vegger og dører.

3)Rydde/ oppgradere skråning mellom blokk 16 og garasje. Fjerne døde trær og busker.

Mvh



Wenche Strand Kringsjå 18.

## Styrets innstilling

punkt 1- Se styrets innstilling i Sak 8 punkt 3.

punkt 2 - Styrets innstilling er at dette ikke er prioritert på vedlikeholdsplanen på nåværende tidspunkt.

punkt 3- Se styrets forslag i punkt 1.

## Forslag til vedtak

punkt 1 Se styrets innstilling i sak 8 punkt 3. punkt 2 Styrets innstilling er at dette ikke er prioritert på vedlikeholdsplanen på nåværende tidspunkt. punkt 3 Se styrets forslag i punkt 1.

Sak 10

## Forslag fra Sara K. So vedgående gjennomgang/endring av husordensreglene samt utforming av postkasseskilt.

### Forslag fremmet av:

Sara K. So

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Fra:** "Sara K. So" <email@bruri.lol>

**Sent:** 06.02.2023 17:18

**Til:** "bratthammeren@styrerrommet.no" <bratthammeren@styrerrommet.no>

**Emne:** GF 12. april: forslag til saker

Heisann!

Jeg har tre forslag til saker som kan tas opp på generalforsamlingen. Jeg har aldri sendt inn forslag til saker før, så dersom jeg har gjort det på feil måte, eller om noen av forslagene ikke passer inn som sak på GF vil jeg gjerne ha beskjed om det slik at jeg kan rette på det.

En komplett gjennomgang av husordensreglene da disse med fordel kan språklig forenkles og tilpasses 2023.

**Begrunnelse:** De fleste reglene er veldig vanskelig skrevet - spesielt de reglene som inneholder spesifikke tidspunkt for når man har lov til å gjøre ting. Et eksempel er regel

1. 17 - her kunne vi med fordel benyttet oss av klarspråk.



Gjøre om reglene slik at vi kan få lov til å vaske klær på søndager også - tidspunkt kan man sikkert bli enig om eller ta utgangspunkt i regel 3 og 17.

**Begrunnelse:** Det er personer som jobber skift, personer som er på reise eller som på grunn av andre årsaker ikke alltid kan vaske klærne de øvrige seks dagene i uken. Vi bør

2. kunne være rausere med hverandre og tillate klesvask på søndager.

Vi bør ha en regel som sier at alle postkasseskilt bør være like og se ryddige ut. Styret bør presisere hva som er nødvendig informasjon å ha med, slik at vi unngår ekstra merkelapper på postkassene.

**Begrunnelse:** Jeg har ikke sett i de andre trappoppgangene, men slik det er i 13B er det masse post-it-lapper, teip, og andre merkelapper på postkassene, samt at de er skitne. Dette ser ikke pent ut, og bør ryddes opp i. Jeg har fått laget et postkasseskilt som har med all vesentlig informasjon, og det ser med en gang mye bedre ut.

- 3.

## Styrets innstilling

punkt 1

Styrets innstilling er at man ikke ser behovet for at dagens husordensreglement revideres.

punkt 2

Styrets innstilling er at man ikke ser behovet for at dagens husordensreglement revideres.

punkt 3

Styret har ansvaret for å merke med dymotape og innstiller derfor på at det ikke innføres en regel om lik skiltmerking.

## Forslag til vedtak

punkt 1 Styrets innstilling er at man ikke ser behovet for at dagens husordensreglement revideres. punkt 2 Styrets innstilling er at man ikke ser behovet for at dagens husordensreglement revideres. punkt 3 Styret har ansvaret for å merke med dymotape og innstiller derfor på at det ikke innføres en regel om lik skiltmerking.

Sak 11

## Forslag fra Anne Grøvdal vedrørende ønske om å bruke tidligere søppelrom som sykkelbod.

**Forslag fremmet av:**

Anne Grøvdal

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



28. feb. kl. 07.47 Anne Grøvdal Eier

Vet ikke om dette er en sak for generalforsamling, eller en generell sak for styret. Da jeg flyttet inn her i november ble jeg fortalt at det gamle søppelrommet ved siden av sykkelboden også kunne brukes som sykkelbod. Noe som trengs da den eksisterende sykkelboden er liten og jeg får ikke plass til mine sykler. Hadde det vært mulig å kjøpe inn et sykkelstativ der også.? Selv om boddøren er låst er det lurt å låse sykkelen fast i noe, spesielt hvis man har en ganske dyr elsykkel. Mvh Anne Grøvdal i nr. 18.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at dette er en god ide og bør gjennomføres, men at beboerne i Kringsjø 18 selv tar ansvar for å tømme rommet for gjenstander, slik at styret kan gå til innkjøp av et sykkelstativ.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling er at dette er en god ide og bør gjennomføres, men at beboerne i Kringsjø 18 selv tar ansvar for å tømme rommet for gjenstander, slik at styret kan gå til innkjøp av et sykkelstativ.

Sak 12

## **Forslag fra Ragnar Sæther vedrørende asfaltering mellom Kringsjø nr. 16 og 18 og privat stikkvei fra «svingen» og bort til nr. 20.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Se vedlegg 3

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at når alt arbeidet med vannledning er utført så vil utbedring av vei/snuplass bli utført.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling er at når alt arbeidet med vannledning er utført så vil utbedring av vei/snuplass bli utført.

### **Vedlegg**

4. Sak Sæther.pdf



Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Kristiansen  
Stiller for 1 år
- Inger Brevik  
Stiller som sekretær for 1 år
- Stig Andreassen  
Stiller for 2 år

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ta på generalforsamling
- Tas på generalforsamling
- Tas på generalforsamling

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling
- Velges på generalforsamling

Sak 14

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kari Engdal





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kari H Strømnes Engdal, på valg 2024	Kringsjø 20
Nestleder	Stig Holger Andersen, på valg i år	Kringsjø 18
Styremedlem/sekretær	Aun Therese Lunde Erntsen, på valg i år	Kringsjø 13 A
Styremedlem	Geir Kristiansen, på valg i år	Kringsjø 15
Styremedlem	Hans Fredrik Larsen, på valg 2024	Kringsjø 11 A
Varamedlem	Elise Linnea Ebersen, på valg i år	Kringsjø 13 B
Varamedlem	Lars Christian Ruud, på valg i år	Kringsjø 13 B
Varamedlem	Trine Tobiassen, på valg i år	Kringsjø 13 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Kari H Strømnes Engdal Kringsjø 20

#### Varadelegert

Stig Holger Andersen Kringsjø 18

### Valgkomiteen

Andreas Harnes	Kringsjø 13 B
Thea Grav Rosenberg	Kringsjø 15
Sara Kareem So	Kringsjø 13 B

### 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 Bratthammeren Borettslag

Borettslaget består av 186 andelsleiligheter.

Bratthammeren Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948699621, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 1035

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

Bratthammeren Borettslag har 1 ansatte, Elise Linnea Ebersen, renholder 5%.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

## Styrets arbeid – styrets aktivitet i 2022/2023

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 11 styremøter.

## OPPSUMMERING AV DE VIKTIGSTE SAKENE STYRET HAR BEHANDLET I PERIODEN 2022/2023:

### Sak 1:

Den tradisjonelle dugnaden ble avholdt i mai 2022 etter to års pause. Det var veldig bra oppmøte. Mange gjenstander hadde samlet seg opp i boder og kjellere over de to siste årene og hele fem containere ble fylt. Det ble denne gangen også leid inn industristøvsugere slik det ble besluttet på den ekstraordinære generalforsamlingen.

### Sak 2:

Det ble avholdt et informasjonsmøte på Hotel Scandic City 18.08.2022. Møtet hadde utbyggingen av B23 (Bryggerifjellet) på agendaen. To representanter for Skolt Eiendom AS, utbygger av B23, var til stede sammen med vår rådgiver fra Obos, Camilla Charlotte Larsen og 32 andelseiere fra Bratthammeren Borettslag. I denne forbindelsen kom det også frem at snuplassen som kommunen mener er deres eiendom egentlig tilhører utbygger av B23. Styret har kontaktet kommunen vedr. dette.

### Sak 3:

Diverse klager over fukt og trekk er utbedret av borettslaget i de tilfeller dette var borettslagets ansvar.

### Sak 4:

Styret har undersøkt mulighetene for solcellepaneler på taket til langblokkene og informasjonen vi har fått er at det er uvisst om investeringen vil lønne seg, da man vil måtte heve underlaget for å få maksimal effekt. Ventilasjonskanalene som stikker opp vil også være noe til hindring.

### Sak 5:

Styret besluttet å vente med å innhente tilbud på nye utemøbler, da utvalget på vårparten 2023 er langt større enn det var da vi undersøkte priser på sensommer/høst 2022.

### Sak 6:

Utbygging av B23 (Bryggerifjellet). Styret har sendt mail til alle medlemmene i planutvalget i Fredrikstad kommune, samt arealplanlegger Øyvind Juel Kristiansen, og gjort dem oppmerksomme på at vi har råderett/fester deler av veien som er tatt med i plan initiativet og at vi motsetter oss utbygging. Kristiansen bekreftet på mail av vår henvendelse vil bli vurdert i planprosessen. Styret har også søkt juridisk bistand fra en advokat i Obos. Dette er en pågående sak.

**Sak 7:**

Norgesnett har lagt en lavspentkabel over deler av vår eiendom. De fikk tillatelse til dette i forbindelse med utbyggingen av Fagerlia. Dette medførte graving i veien ved trafoen ved nr. 13 og også graving i bakken ned til gressplenen ved garasjeanlegget. Berørte områder tilbakeføres til tilsvarende stand som de var i før arbeidet.

**Sak 8:**

Gaards-Service har reparert veien inn til nr. 16, 18 og 20. Hullene er fylt igjen med masser og asfaltert.

**Sak 9:**

Det har vært to store vannskader i borettslagets leiligheter. Begge vannskadene førte til at leilighetene ble ubeboelige i en lengre periode. Skadene er nå utbedret.

**Sak 10:**

Styret har innhentet tilbud på vedlikeholdsspyling av avløpsrør, men etter å ha vurdert tilbudet som var på i underkant av 200 000 kroner ble det besluttet å ikke iverksette dette på nåværende tidspunkt.

**Sak 11:**

Det har vært problemer med kasting av søppel mellom 11 B og 13 A. Det ble derfor besluttet å fjerne de små søppelbeholderne mellom 11 B og 13 A og i stedet sette opp en stor container til restavfall på snuplassen.

**Sak 12:**

Det har vært mange søknader fra andelseiere som ønsker å leie ut leiligheten sin i kortere eller lengre perioder. Styret har vært nødt til å avslå enkelte av søknadene da vilkår for utleie ikke har vært oppfylt. Styret oppfordrer andelseierne til å sette seg godt inn i vilkårene for utleie.

**Sak 14:**

Høye strømpriser har ført til økt fokus på bruk av varmeovnene i fellesarealene. Dessverre har termostaten på varmeovnene i enkelte fellesarealer blitt skrudd på maksimal styrke, noe som har ført til en unødvendig høy strømgning. Styret har gang på gang måttet skru ned termostaten og så seg til slutt nødt til å henge opp et informasjonsskriv om at varmeovnen ville bli fjernet dersom handlingen gjentok seg.

**Sak 15:**

Bommen på parkeringsplassen har flere ganger blåst ned og styret besluttet derfor å fjerne selve bommen, men å beholde fundamentet. Bommen blir oppbevart og vil evt. tas i bruk igjen ved behov.

**Sak 16:**

I september 2022 var det en lekkasje fra en varmtvannsbeholder i kjelleren til 11A. Bygningsskaden ble dekket av borettslaget sitt forsikringsselskapet, men gjenstandene som ble skadet måtte dekkes av innboforsikringen til hver enkelt beboer. Bygningsskaden ble raskt utbedret.

**Sak 17:**

Styret har diskutert regler for tildelingen av garasje plasser. Nye regler vil bli lagt fram på den ordinære generalforsamlingen 2023.

**Sak 18:**

Styret har vurdert innføring av digitale nøkler (såkalt OBOS-nøkkel). Dette ble vurdert fordi denne løsningen er tatt i bruk av andre borettslag, men også fordi det gjentatte ganger har vært problemer med låsene til de felles inngangsdørene. Styret forhørte seg med andre borettslag som har tatt i bruk OBOS-nøkkel og da deres erfaringer ikke svarte til forventningene ble det besluttet å ikke innføre denne løsningen.

**Sak 19:**

Styret har gitt Britt Kristin Moe i Obos oppdraget med å innhente priser på bytte av vegger, vinduer og verandadører ut mot balkongen i langblokkene samt et tilbud på innglassing av verandaer.

**Sak 20:**

Styret besluttet å øke garasjeleien fra kr. 200 til kr. 210 per måned. Garasjeleien hadde ikke blitt økt de siste ti årene.

**Sak 21:**

Det har vært en del klager på ventilasjonsanlegget i langblokkene 11 og 13. Ventilasjonsanlegget vil bli kontrollert og rensert i Q2 2023.

**Sak 22:**

Styret har merket alle postkasser med leilighetsnummer og har laget en oversikt som knytter leilighetsnummer opp mot ringeklokke.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

### Resultat

Årets resultat, 2 427 142 vises i resultatregnskapet og foreslås overført til opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 3 175 244 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 695 000 til større vedlikehold som omfatter brannsikring av bygg og utskifting av vinduer.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er lagt til grunn en økning på 10% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

### 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 Bratthammeren Borettslag.

### Lån

Bratthammeren Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det ble budsjettert med en økning på 5% på forretningsførerhonoraret. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene og en økning på kr.10,- på garasje plass. Endringen gjelder fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bratthammeren Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Bratthammeren Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no) 36  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Til trykk.pdf



Uavhengig revisors beretning - Bratthammeren Borettslag

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 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 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>.

Sarpsborg, 17. mars 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## BRATTHAMMEREN BORETTSLAG ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 233 847</b>	<b>3 853 641</b>	<b>2 233 847</b>	<b>3 175 244</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 427 142	-75 040	423 000	-118 696
Tilbakeføring av avskrivning	14	23 268	19 017	16 000	16 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 508 015	-1 563 771	-1 565 000	-1 434 000
Innsk. øremerk. bankkto		-998	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>941 396</b>	<b>-1 619 794</b>	<b>-1 126 000</b>	<b>-1 536 696</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 175 244</b>	<b>2 233 848</b>	<b>1 107 847</b>	<b>1 638 548</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 899 672	3 018 868		
Kortsiktig gjeld		-724 428	-785 020		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 175 244</b>	<b>2 233 848</b>		



**BRATTHAMMEREN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 811 508	8 106 108	8 812 000	9 098 000
Vaskeri		0	0	31 000	0
Andre inntekter	3	71 034	4 418	41 000	80 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>8 882 542</b>	<b>8 110 526</b>	<b>8 884 000</b>	<b>9 178 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-52 148	-27 409	-53 000	-53 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	14	-23 268	-19 017	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-7 875	-8 000	-9 450
Forretningsførerhonorar		-291 090	-285 385	-293 000	-293 000
Konsulenthonorar	7	-29 308	-7 159	-36 000	-37 000
Kontingenter		-37 200	-37 200	-37 000	-37 200
Drift og vedlikehold	8	-480 913	-2 867 550	-3 238 000	-2 695 000
Forsikringer		-470 489	-422 372	-444 000	-518 000
Festeavgift		-61 035	-61 035	-61 000	-61 035
Kommunale avgifter	9	-1 699 409	-1 586 317	-1 637 000	-1 760 411
Energi/fyring		-742 037	-629 337	-515 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 061 693	-1 013 328	-1 050 000	-1 115 000
Andre driftskostnader	10	-837 885	-739 005	-781 000	-845 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 985 475</b>	<b>-7 892 989</b>	<b>-8 359 000</b>	<b>-8 410 696</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 897 067</b>	<b>217 537</b>	<b>525 000</b>	<b>767 304</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	59 815	52 352	10 000	0
Finanskostnader	12	-529 740	-344 929	-112 000	-886 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-469 925</b>	<b>-292 577</b>	<b>-102 000</b>	<b>-886 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 427 142</b>	<b>-75 040</b>	<b>423 000</b>	<b>-118 696</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 427 142	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-75 040		



**BRATTHAMMEREN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	47 768 770	47 768 770
Andre varige driftsmidler	14	47 525	70 792
Miljøbankkonto, øremerket		200 406	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 016 701</b>	<b>47 839 562</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		602 665	45 776
Andre kortsiktige fordringer	15	24 066	8 783
Andre driftskonti i OBOS-banken		13 067	19 517
Driftskonto OBOS-banken		2 193 325	1 923 663
Sparekonto OBOS-banken		1 065 888	1 021 129
Innestående i andre banker		660	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 899 672</b>	<b>3 018 868</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 916 373</b>	<b>50 858 430</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 186 * 100		18 600	18 600
Opptjent egenkapital		23 553 913	21 126 771
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 572 513</b>	<b>21 145 371</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 246 623	22 754 638
Borettsinnskudd	17	6 173 400	6 173 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	199 408	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 619 431</b>	<b>28 928 038</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		56 559	95 819
Skyldige offentlige avgifter	19	1 527	619



12

Bratthammeren Borettslag

Påløpte renter		44 683	27 660
Påløpte avdrag		540 451	548 741
Påløpte kostnader		79 160	0
Annen kortsiktig gjeld	20	2 048	112 181
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>724 428</b>	<b>785 020</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 916 373</b>	<b>50 858 430</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	45 273 400	45 273 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 08.03.2023

Styret i Bratthammeren Borettslag

Kari H Strømnes Engdal /s/

Geir Kristiansen /s/

Hans Fredrik Larsen /s/

Stig Holger Andersen/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 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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	8 550 708
Garasje	269 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 819 908</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-8 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 811 508</b>

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

Automatpenger	70 434
Diverse	300
Innbetaling portåpner	300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>71 034</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 077
Påløpte feriepenger	-2 048
Fri bil, tlf etc.	-100
Arbeidsgiveravgift	-29 923
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-52 148</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 190 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 900, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

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

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 308
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 308</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-194 536
Drift/vedlikehold VVS	-8 023
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 791
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-156 128
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 151
Kostnader dugnader	-1 972
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-480 913</b>

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

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

Eiendomsskatt	-560 411
Kommunale avgifter	-1 138 998
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 699 409</b>

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

Lokalleie	-9 730
Container	-27 059
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-599
Diverse leiekostnader/leasing	-586
Verktøy og redskaper	-289
Driftsmateriell	-895
Lyspærer og sikringer	-543
Vaktmestertjenester	-480 015
Renhold ved firmaer	-109 883
Andre fremmede tjenester	-151 329
Kontor- og datarekvisita	-2 392
Trykksaker	-2 080
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 900
Andre kontorkostnader	-1 446
Telefon/bredbånd	-10 992
Telefon, annet	-1 783
Porto	-1 380
Bilgodtgjørelse	-658
Gaver	-395
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-23 890
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-837 885</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 407
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 703
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 581
Andre renteinntekter	124
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>59 815</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-68 726
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-461 014
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-529 740</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1974	19 322 000
Rehabilitering	23 347 719
Ny trapp v/parkeringshus	61 600
Parkeringshus	1 367 778
Tilgang 2002	3 148 042
Garasjeporter 2 stk 2007	80 000
Ståltrapper 2014	441 631
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>47 768 770</b>

Gnr.208/bnr.1035

Tomten er festet i 100 år fra 1969.

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

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

Tørketrommel		
Tilgang 2015	84 963	
Avskrevet tidligere	-53 454	
Avskrevet i år	-8 496	
		23 013
Vaskemaskin		
Tilgang 2007	43 156	
Avskrevet tidligere	-43 155	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2010	48 419	
Avskrevet tidligere	-48 418	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	54 900	



16

Bratthammeren Borettslag

Avskrevet tidligere	-43 463	
Avskrevet i år	-5 490	5 947
Ladestasjon for el- bil		
Tilgang 2017	50 313	
Avskrevet tidligere	-22 468	
Avskrevet i år	-9 282	18 563
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>47 525</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-23 268</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning vaskeripenger desember	3 379
For mye innbetalt vann og avløp Fredrikstad kommune	20 687
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>24 066</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-21 500 000	
Nedbetalt tidligere	15 329 760	
Nedbetalt i år	1 086 701	-5 083 539

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-11 748 969	
Økning 2020	-5 851 031	
Nedbetalt tidligere	1 015 602	
Nedbetalt i år	421 314	-16 163 084

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-21 246 623****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-6 173 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 173 400</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS	-199 408
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-199 408</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-660
Skyldig arbeidsgiveravgift	-867
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 527</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 048
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 048</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 173 400
Pantelån	21 246 623
Påløpte avdrag	540 451
<b>TOTALT</b>	<b>27 960 474</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	47 768 770
<b>TOTALT</b>	<b>47 768 770</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963229. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### 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.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Fasaderehabilitering (yttervegger)	
2015 - 2016	Nye balkonggulv i nr. 11 og 13	Det er byttet balkonggulv på alle 144 balkonger til nr. 11 og nr. 13
2015 - 2015	Montert nye varmtvannsbeholdere	Det er i 2015 montert 7 stk. nye varmtvannsberedere til Kringsjø 11A og B.
2011 - 2013	Rørfornyning	Borettslaget har foretatt rørfornyning i denne perioden, kostnad på ca. kr 10 000 000,-. Det er også foretatt installasjon av vannstoppere i denne perioden.



## Generalforsamling 2023



22.02.2023 15:20

Fra: [sylvi.nordby](mailto:sylvi.nordby)

Til: [bratthammeren@styreverrommet.net](mailto:bratthammeren@styreverrommet.net)

Melding

Forslag til behandling i Generalforsamling 2023.

1. Oppgradering av yttertak. Taket er fra 1993.
2. Da det er manglende insektsnetting, må flere av oss i nummer 17, lukke vinduer og ventiler.  
Grunnet mariehøner og insekter.  
Disse legger egg, og formerer seg.  
Det er påvist manglende netting under gesims hos meg.  
Det bør i den anledning, sprayes med insektsmiddel av fagkyndige.  
Deretter monteres insektsnetting, der det viser utetthet med slik netting.  
Det er dårlig inneklime når alt må lukkes.  
Foreslår gjennomgang for alle i borettslaget, da insektene formerer seg i vegger og tak.

Vennlig hilsen Sylvi Nordby, Kringsjå 17.



## Forslag til generalforsamling 2023



28.02.2023 19:55

Fra: [Unni.Reitan\\_sunni.reitan@icloud.com](mailto:Unni.Reitan_sunni.reitan@icloud.com)

Til: [bratthammeren@styrerommet.no](mailto:bratthammeren@styrerommet.no)

Melding

Til styret i Bratthammeren borettslag.

Som andelseiere i Bratthammeren borettslag ønsker vi følgene forslag til behandling på generalforsamlingen 2023.

1) At det i fellesarealer, som trappegang/vegger holdes nøytralt. Enhver beboer er eier innenfor egen dør. Utsmykking av private ting vil aldri være likt hva smak gjelder. Forøvrig medfører det også ekstra kostnader når hver enkelt henger opp ting som vil lage sår/merker på vegger når det event skal fjernes ved fraflytting. Alle andelseiere har ulik smak, det bør respekteres av alle.

Forslag: 1 krok/ spiker ved hver dør.

2) Oppgradering med vask av fasade plater på veranda.

3) Maling av panel vegger på veranda som samsvarer med blokkenes fasade vegger dvs. grått.

Med vennlig hilsen  
Unni og Øivind Reitan  
Kringsjø 20

Sendt fra min iPad



Bratthammeren borettslag  
her

Fredrikstad, 20. 02.13

### Veien fra Kringsjå 16 til Kringsjå 20.

Det har kommet varsel om arbeider med vann og avløp som vil berøre området mellom Kringsjå 16 og Kringsjå 18. Det vil, etter all sannsynlighet, medføre skader på nevnte veistrekning. Slike skader må dekkes av oppdragsansvarlig. Erfaringsmessig betyr det ny asfalt over skadede områder.

Veien fra Kringsjå 16 til Kringsjå 20 trenger sårt oppgradering. Det bør asfalteres og nye kantstener bør legges. Et gjerde foran Kringsjå 18 bør også fjernes. Jeg ber styret se på muligheten for å foreta dette arbeidet i sammenheng med gravearbeidene som skal utføres.

Jeg er klar over at dette vil bety kostnader for Borettslaget, men en oppgradering av veien bort til Kringsjå 20 er høyst påkrevet.

Med hilsen



Ragnar Sæther

adr: Kringsjå 20



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.04.23

**Selskapsnummer:** 3541 **Selskapsnavn:** Bratthammeren Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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