



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 818 901 852  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 10.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 617 488	1 389 417
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 617 488</b>	<b>1 389 417</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			13 114
Annen driftskostnad		2 725 032	931 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 782 082</b>	<b>1 001 664</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-164 594</b>	<b>387 753</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 016	792
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 016</b>	<b>792</b>
Annen finanskostnad		121 642	60 250
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>121 642</b>	<b>60 250</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-118 626</b>	<b>-59 458</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-283 220</b>	<b>328 295</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-283 220</b>	<b>328 295</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-283 220</b>	<b>328 295</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-283 220	328 295
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-283 220</b>	<b>328 295</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 003
Andre fordringer		106 707	340 461
Sum fordringer		106 707	344 464
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		538 033	187 957
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		538 033	187 957
Sum omløpsmidler		644 740	532 420
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>644 741</b>	<b>532 421</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 291 442	1 008 222
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 291 442</b>	<b>-1 008 222</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 291 442</b>	<b>-1 008 222</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		1 699 972	1 198 085
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 699 972</b>	<b>1 198 085</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 699 972</b>	<b>1 198 085</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 812	390
Leverandørgjeld		183 021	336 748
Annen kortsiktig gjeld		26 379	5 421
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>236 212</b>	<b>342 559</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 936 184</b>	<b>1 540 644</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>644 741</b>	<b>532 421</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446110

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 818 901 852  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Kjersten Aasbø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 818 901 852  
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 617 488	1 389 417
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 617 488</b>	<b>1 389 417</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			13 114
Annen driftskostnad		2 725 032	931 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 782 082</b>	<b>1 001 664</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-164 594</b>	<b>387 753</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 016	792
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 016</b>	<b>792</b>
Annen finanskostnad		121 642	60 250
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>121 642</b>	<b>60 250</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-118 626</b>	<b>-59 458</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-283 220</b>	<b>328 295</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-283 220</b>	<b>328 295</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-283 220</b>	<b>328 295</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-283 220	328 295
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-283 220</b>	<b>328 295</b>



Organisasjonsnr: 818 901 852  
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 003
Andre fordringer		106 707	340 461
Sum fordringer		106 707	344 464
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		538 033	187 957
Sum omløpsmidler		644 740	532 420
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>644 741</b>	<b>532 421</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 291 442	1 008 222
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 291 442</b>	<b>-1 008 222</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 291 442</b>	<b>-1 008 222</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 699 972	1 198 085
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 699 972</b>	<b>1 198 085</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 699 972</b>	<b>1 198 085</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 812	390
Leverandørgjeld	183 021	336 748
Annen kortsiktig gjeld	26 379	5 421
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>236 212</b>	<b>342 559</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 936 184</b>	<b>1 540 644</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>644 741</b>	<b>532 421</b>



Organisasjonsnr: 818 901 852  
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7744

Bråtejordet Boligsameie 1



## Velkommen til årsmøte i Bråtejordet Boligsameie 1

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:

7. mai 2024 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Egenandel i forsikringssaker
9. Automatisert fjernvarmeavlesning og fakturering

Med vennlig hilsen,

Styret i Bråtejordet Boligsameie 1



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Bushra Abbas foreslås valgt som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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



Sak 4

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets underskudd med overføring fra egenkapital. Vi henviser for øvrig til note 15 i regnskapet.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes med overføring fra egenkapital.

### Vedlegg

1. 7744 Årsrapport med regnskap med styrets beretning.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bushra Abbas

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Høivik
- Irene Brox Nilsen
- Sigrid Rønneberg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Johan Dulsrud
- Roy Alvin Jenssen

Sak 8

## Egenandel i forsikringsaker

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ved tidligere forsikringsaker i Bråtejordet boligsameie 1 har egenandelen blitt viderefakturert til den enkelte beboer. Vedtektene bør presisere dette med følgende tillegg til §5-1 (13):

"Egenandel ved forsikringsskader betales av beboer".

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget.

**Forslag til vedtak**

Følgende legges inn i vedtektene: "Egenandel ved forsikringsskader betales av beboer".



Sak 9

## Automatisert fjernvarmeavlesning og fakturering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fram til nå har styret lest av forbruket manuelt og gjort avregning via a-konto, men ved å sette ut denne oppgaven til Viken fiber / Lyse (tjenesten heter: Smartly energiservice) blir styrets arbeid forenklet. Det innebærer noe økte kostnader, og målerne i teknisk rom i hver bolig må byttes. Hver beboer faktureres da for sitt individuelle forbruk, og vi antar at forbruket går noe ned med bedre oversikt.

Ved en 10 års avtale blir prisen for denne tjenesten 139,- pr mnd pr beboer. ( Q4-2023 )

Tjenesten består av nye energimålere, innsamlingssystem, månedlig individuell fordeling og fakturering av hver bolig, samt visualisering av energiforbruk.

Lyse står for alle kostnader relatert til å bytte våre målere som er i hver bolig i dag.

Målerne nedbetales over avtaleperioden og eies av beboer/bolig.

Les mer på Vibbo.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

### Forslag til vedtak

Sameiet inngår avtale om Smartly energiservice med Viken fiber / Lyse.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bushra Abbas	Bråtejordet 145
Styremedlem	Knut Kristian Langva Døscher	Bråtejordet 165
Styremedlem	Erik Kjenner	Bråtejordet 113
Styremedlem	Irene Brox Nilsen	Bråtejordet 153
Varamedlem	Roy Alvin Jenssen	Bråtejordet 161
Varamedlem	Camilla Solberg Røysland	Bråtejordet 32

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [bratejordet1@styrerommet.net](mailto:bratejordet1@styrerommet.net).  
Se Bråtejordet Boligsameie 1s hjemmeside på [Bråtejordet Boligsameie 1 | En tjeneste fra OBOS \(vibbo.no\)](#) for ytterligere informasjon. 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Generelle opplysninger om Bråtejordet Boligsameie 1

Sameiet består av 40 seksjoner.

Bråtejordet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 818901852, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

78 406

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

Bråtejordet Boligsameie 1 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Siden forrige årsmøte har styret hatt månedlige styremøter, digitale og fysiske. Vi har i tillegg gitt beboerinformasjon om overvåkningskamera på sommerfesten. I 2023 har vi avholdt to fysiske treff: dugnad i mai og sommerfest i august.

## Garasje

Styret har fått etablert overvåkningskamera, installert ny garasjeport og inngått serviceavtale på garasjeporten med Windsor. I garasjen er det byttet en del lysarmaturer til LED.

Vi har fått solgt fire av de gamle elbil-laderne, og inntekten ble brukt til å nedbetale gjeld. Sameiet har fortsatt 25 elbilladere til salgs.

Elbillading har også fått enklere avregning via Elaway, som samler inn ladekostnader fra beboerne.

Kommentar til regnskapet: Raden "Ladeinntekter EL-bil" er derfor ny i regnskapet. Sameiet har i 2023 fått en inntekt på 150 000 kr i ladeinntekter, som også må sees i sammenheng med strømkostnadene (note 10).

Etter overgang til Elaway utgår tidligere tilleggstrekk for elbillading. Etter elbil-oppgradering høst 2023 økte fellesutgiftene med 85 kr per garasjeplass.

Kommentar til regnskapets note 2:

Forskjellen mellom "garasjeleie" og "ekstra garasjeleie" er at Ekstra garasjeleie = tillegg til de som eier to garasjeplasser.

Bommen ble reparert etter at en intern del ble knekt. Beboere oppfordres til å ikke herje med bommen.

## TV-anlegg/Bredbånd

Styret har innhentet tilbud om internett og tv med Global Connect, og avtalen trer i kraft når gjeldende avtale med Telia opphører, tidlig i 2025.

Kommentar til regnskapet: Telia skal ha cirka kr 200 000 i 2024 (200 000 i 2023 og 100 000 i 2022). Derfor kommer sameiet til å gå over til Global Connect fra og med 2025, og estimerte kostnader blir cirka kr 100 000 per år.

Distribusjonspunktet for Telia sin infrastruktur til BT1, BT2, BT3 og Havnehagen går gjennom teknisk rom i garasjen vår. I forbindelse med at sameie 1 faser ut Telia som leverandør, jobber vi med å få Telia til å leie plassen i teknisk rom slik at Telia har mulighet til å levere tjenester til de andre sameiene.

## Fjernvarme

De tre sameiene har i fellesskap reforhandlet serviceavtale for fjernvarmen i husene med CM Mathiesen (CMM), som erstatning for Rørleggersentralen. Det ble også inngått serviceavtale for pumpehuset med CMM.

Informasjonsskriv om vedlikehold av fjernvarmesentraler i bruksenhetene ble sirkulert på Vibbo 9. november 2023. Vi anbefaler beboere å legge en utskrift av bruksanvisninger og notat fra Norsk Energi i egen FDV-perm: <https://vibbo.no/bratejordet-1/nyheter/2023-11-9-oppdatering-om-filterrens-og-fjernvarme-vjgwmwyw>

Styret har koordinert oppfølging av fjernvarmeanlegget med de andre sameiene og utbygger. De tre sameiene har i fellesskap innhentet tilbud på automatisert avregning av fjernvarme.



Kommentar til regnskapet, note 10:

Sameiet har tidligere hatt fjernvarme som et utlegg på vegne av beboerne, dvs kjørt inn- og utbetalinger i balansen og forskjeller i resultatet. I år er dette regnskapsført på en annen måte, dvs som inntekt og kostnad. Derfor fremstår inntekts- og kostnadsbildet annerledes enn hva som fremkommer i budsjettet.

### **HMS**

Styret har gått kontrollrunde i fellesareal (det vil si garasjen og lekeplassen utenfor garasjen) og utarbeidet branninstruks.

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 beboers ansvar å anskaffe og montere utstyret, samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Styret har ansvar for fellesareal (garasjen).

### **Dyrehold**

Det er oppdaget mye dyreavføring i hager, og styret oppfordrer til å vise hensyn til naboer og sameiet generelt.

### **Solceller**

Utredning av solceller er fortsatt under arbeid.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Etter sameiets årsmøte for 2022 bestemte vi å investere i lademuligheter for alle parkeringsplasser. Dette påførte en engangskostnad i størrelsesordenen kr 700 000. Fratrasket denne engangsinvesteringen går sameiet med overskudd og har en positiv kontantstrøm. Vi estimerer at etter 3 til 4 år med ordinær drift vil sameiets egenkapital være positiv. Vi viser også til omtale i note 15.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at fjernvarme er tatt med som inntekt i felleskostnadene (utgjør cirka 990 000 kr, se note 2). Tidligere regnskap har ført dette som netto på kostnadssiden og dette forklarer tilsynelatende stort budsjettavvik på inntektssiden.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tre ting:

- 1) fjernvarmekostnaden på kr 828 600 tas i år med i sin helhet, se note 10, mens denne tidligere har vært nettoført sammen med inntektene.
- 2) engangsinvesteringen for lademuligheter i garasjen (kr 787 602, se note 8) er finansiert med låneopptak á 700 000, se note 16 i regnskapet. Deler av disse midlene står per i dag på sameiets konto.
- 3) Telia har økt kostnadene fra cirka 100 000 kr per år til cirka 200 000 per år.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var positiv med kr 408 528. Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett. Styret mener at det ikke foreligger noe behov for store oppgraderinger i nær framtid.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bråtejordet Boligsameie 1.

#### Lån

Bråtejordet Boligsameie 1 har to lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

#### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Peritru Dokumentlinjekode: I:PHKT-24SS5-MBBJU-D45FG-ME3GW-NB:KE



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Peritru DokumentInnøkkel: LPHKT-24SS5-MBBUU-D45FG-ME3GW-NB1KE



## BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1 ORG.NR. 818 901 852, KUNDENR. 7744

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 418 483	1 304 168	1 510 088	2 418 000
Ladeinntekter EL-bil		152 610	0	0	153 000
Andre inntekter	3	46 395	85 249	0	46 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 617 488</b>	<b>1 389 417</b>	<b>1 510 088</b>	<b>2 617 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger		0	-13 114	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 122	-7 530	-8 800	12 000
Forretningsførerhonorar		-72 653	-69 848	-72 450	-73 000
Konsulenthonorar	7	-17 286	-16 440	-13 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-1 013 277	-211 543	-109 000	-313 000
Forsikringer		-154 833	-142 294	-156 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-170 050	-170 050	-200 000	-170 000
Energi/fyring	10	-1 035 902	-173 136	-150 000	-1 036 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 295	-100 002	-180 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-56 615	-40 658	-50 500	-57 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 782 082</b>	<b>-1 001 664</b>	<b>-996 800</b>	<b>-2 091 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-164 594</b>	<b>387 753</b>	<b>513 288</b>	<b>526 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 016	792	0	3000
Finanskostnader	13	-121 642	-60 250	-109 000	-122 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-118 626</b>	<b>-59 458</b>	<b>-109 000</b>	<b>-119 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-283 220</b>	<b>328 295</b>	<b>404 288</b>	<b>407 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-283 220	0		
Reduksjon udekket tap		0	328 295		



## BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 1 ORG.NR. 818 901 852, KUNDENR. 7744

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		249	1 522
Kundefordringer		0	4 003
Forskuddsbetalte kostnader		106 458	92 866
Energiavregning		0	246 073
Driftskonto OBOS-banken		530 704	180 821
Sparekonto OBOS-banken		7 329	7 136
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>644 740</b>	<b>532 420</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>644 741</b>	<b>532 421</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-1 291 443	-1 008 222
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 291 443</b>	<b>-1 008 222</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 699 972	1 198 085
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 699 972</b>	<b>1 198 085</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 309	5 421
Leverandørgjeld		183 021	336 748
Påløpte renter		11 469	390
Påløpte avdrag		15 343	0
Annen kortsiktig gjeld	17	70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>236 212</b>	<b>342 559</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>644 741</b>	<b>532 421</b>



11

Bråtejordet Boligsameie 1

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lillestrøm, 20.03.2024  
Styret i Bråtejordet Boligsameie 1

Bushra Abbas

Erik Kjenner

Knut K. Langva Døschner

Irene Brox Nilsen

#### 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.

##### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	1 036 788
Fjernvarme	982 080
Avregning fjernvarme	8 315
TV	148 320
Bredbånd	66 720
Garasjeleie	109 600
Ekstra garasjeleie	50 860
Tillegg El-bil	15 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 418 483</b>

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

Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger/salg el-billader	18 000
Nøkler	3 200
Strøm pumpehus delt med Bråtejordet 2 og 3	25 160
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>46 395</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024 og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 122.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 286
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 286</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-29 727
Drift/vedlikehold VVS	-19 717
Drift/vedlikehold elektro	-787 602
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 994
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 638
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 805
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-135 054
Kostnader dugnader	-2 742
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 013 277</b>

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

Renovasjonsavgift	-170 050
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-170 050</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-207 286
Fjernvarme	-828 615
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 035 902</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 025
Snørydding	-37 030
Andre fremmede tjenester	-3 484
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 179
Telefon, annet	-2 370
Bank- og kortgebyr	-3 199
Velferdskostnader	-1 538
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 615</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	193
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 019
Andre renteinntekter	193
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 016</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 945
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 697
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-121 642</b>

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

Gressklipper	
Tilgang 2018	32 789
Avskrevet tidligere	-32 788
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2018	-2 750 000
Nedbetalt tidligere	1 551 915
Nedbetalt i år	173 481
	-1 024 604
Obos-Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-700 000
Nedbetalt i år	-65 368
	-675 368
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 699 972</b>



15

Bråtejordet Boligsameie 1

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -70

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -70**

---



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1427648. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

- 2018 Maling av samtlige bygg
- 2023 Mulighet for elbillading på alle parkeringsplasser
- 2023 Oppgradert garasjeport



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 7744 Selskapsnavn: Bråtejordet Boligsameie 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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