



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 249
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 413 765	3 262 873
Sum inntekter		3 413 765	3 262 873
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 107
Annen driftskostnad		3 231 171	2 532 682
Sum kostnader		3 379 501	2 680 788
Driftsresultat		34 264	582 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 214	24 262
Sum finansinntekter		25 214	24 262
Annen finanskostnad		314 094	348 564
Sum finanskostnader		314 094	348 564
Netto finans		-288 880	-324 302
Ordinært resultat før skattekostnad		-254 616	257 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		-254 616	257 783
Årsresultat		-254 616	257 783
Totalresultat		-254 616	257 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-254 616	257 783
Sum overføringer og disponeringer		-254 616	257 783



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65 479	85 141
Sum fordringer		65 479	85 141
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		135 191	212 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 191	212 696
Sum omløpsmidler		200 670	297 837
SUM EIENDELER		200 671	297 838

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 595 648	10 341 032
Sum opptjent egenkapital		-10 595 648	-10 341 032
Sum egenkapital		-10 595 648	-10 341 032
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 255 647	10 528 565
Sum annen langsiktig gjeld		10 255 647	10 528 565
Sum langsiktig gjeld		10 255 647	10 528 565
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		400 521	1 669
Leverandørgjeld		109 055	49 259
Annen kortsiktig gjeld		31 096	59 376
Sum kortsiktig gjeld		540 672	110 304
Sum gjeld		10 796 319	10 638 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 671	297 838



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 266246

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 249
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 971 279 249
BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 413 765	3 262 873
Sum inntekter		3 413 765	3 262 873
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 107
Annen driftskostnad		3 231 171	2 532 682
Sum kostnader		3 379 501	2 680 788
Driftsresultat		34 264	582 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 214	24 262
Sum finansinntekter		25 214	24 262
Annen finanskostnad		314 094	348 564
Sum finanskostnader		314 094	348 564
Netto finans		-288 880	-324 302
Ordinært resultat før skattekostnad		-254 616	257 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		-254 616	257 783
Årsresultat		-254 616	257 783
Totalresultat		-254 616	257 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-254 616	257 783
Sum overføringer og disponeringer		-254 616	257 783



Organisasjonsnr: 971 279 249
BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		65 479	85 141
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		135 191	212 696
Sum omløpsmidler		200 670	297 837
SUM EIENDELER		200 671	297 838
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	10 595 648	10 341 032
Sum opptjent egenkapital	-10 595 648	-10 341 032
Sum egenkapital	-10 595 648	-10 341 032
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 255 647	10 528 565
Sum annen langsiktig gjeld	10 255 647	10 528 565
Sum langsiktig gjeld	10 255 647	10 528 565
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	400 521	1 669
Leverandørgjeld	109 055	49 259
Annen kortsiktig gjeld	31 096	59 376
Sum kortsiktig gjeld	540 672	110 304
Sum gjeld	10 796 319	10 638 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	200 671	297 838



Organisasjonsnr: 971 279 249
BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Bråten 1 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 24. mars 2022

Selskapsnummer: 1086





Velkommen til årsmøte i Bråten 1 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1086>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bråten 1 Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne Katrine Kristoffersen er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1086 Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret



Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130.000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita Andersen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Breer Holt
- Narjis Östergren
- Randi Sundhagen

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Anne Katrine Kristoffersen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anita Andersen	Mor Sme's Vei 11C
Styremedlem	Bjarne Bræer Holt	Mor Sme's Veg 14 C
Styremedlem	Randi Sundhagen	Mor Sme's Vei 16C
Styremedlem	Narjis Kassim Østergren	Mor Sme's Vei 16C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Bråten 1 Boligsameie

Sameiet består av 54 seksjoner.

Bråten 1 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279249, og ligger i RÆLINGEN kommune med følgende adresse:

Mor Sme's V.11A.11B.11C
Mor Sme's V 14A.14B.14C
Mor Sme's V 16A.16B.16C

Gårds- og bruksnummer:
102 99

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

Bråten 1 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Året som gikk 2021

Da var et nytt år godt i gang og det er igjen tid til å se på året som har gått.

For første gang ble årsmøtet 2021 holdt digitalt. Covid 19 har holdt sin klamme hånd over oss også dette året. Så da det ikke var mulighet å møtes var den digitale løsningen eneste måte å få det til. Møte ble holdt avholdt via Vibbo og var åpent en uke.

I året som gikk fikk vi endelig på plass en løsning på el-bil lading, fire plasser har blitt satt av og ladestasjoner har blitt satt opp. De som ønsker å bruke de oppretter egen bruker hos leverandør og kostnaden for ladingen belastes bruker. Fetsund Elektro gjorde jobben for oss.

Vi har også fått malt våre inngangsparti etter bytte av dørene. Deda har stått for dette. De har også kappet ned hekkene ved 14a og bak 14 blokka. Gjerdet rundt 14a ser vi er veldig slitent og må muligens byttes i 2022. Vi har også fått nye benker med bord rundt i sameiet, disse ble kjøpt hos Aktivum på Dovrebygget. Håper de vil bli mye brukt til sommeren.

I løpet av høsten og vinteren har også vi merket de økte strømutfgiftene, men nå ser det ut som også boligsameiet vil få strømstøtte. Noe vi ikke får støtte til er bioolje til fyren vår. Her har vi fått en økt utgift på over 70 000,- pr fylling av tanken. Så vi må unngå å fyre for kråka, skal du lufte gjøre det med hurtig utlufting, ikke lå vinduene stå åpne i lang tid. Radiatorene trenger heller ikke å stå på fullt for å varme godt. Dette gjelder også i kjeller rommene 😊

Styret har bestått av følgende:

Anita Andersen styreleder

Randi Sundhagen styremedlem

Narjis Kassim Østergren styremedlem

Bjarne Breer Holt styremedlem

Vi har hatt møter jevnt og trutt gjennom året.

Vi har hatt en vårdugnad i perioden, dugnaden i høst ble avlyst pga. korona.

Mvh

Anita Andersen

Styreleder Bråten 1 Boligsameie.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 413 765.

Dette er 232.765 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader..

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 379 501.

Dette er 731.501 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere strømpriser enn antatt og høyere driftskostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -254 616 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr -340.002.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader på ca 5 % og midlertidig avdragsfrihet på lånet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr -422 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert økte utgifter for energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 200.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bråten 1 Boligsameie.

Lån

Bråten 1 Boligsameie har lån i Obosbanken med en flytende rente på 3,9% For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5,66 % økning av felleskostnadene fra 01.03.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet Bråten 1 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bråten 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 21. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnr: PKG7U-638E2-JJTSU-XDL16-B4BYK-JJUMV



BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 279 249, KUNDENR. 1086

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 412 350	3 262 488	3 181 000	3 427 000
Andre inntekter	3	1 415	385	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 413 765	3 262 873	3 181 000	3 427 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 107	-18 500	-18 500
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-6 831	-6 500	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-107 510	-104 685	-108 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-3 303	-65 695	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-764 255	-321 197	-299 000	-422 000
Forsikringer		-197 505	-185 361	-192 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-553 152	-519 410	-551 000	-561 000
Energi/fyring	10	-1 112 834	-901 464	-850 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 765	-243 962	-250 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-236 015	-184 407	-213 000	-203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 379 501	-2 680 788	-2 648 000	-2 822 500
DRIFTSRESULTAT		34 264	582 085	533 000	604 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 214	24 262	0	0
Finanskostnader	13	-314 094	-348 564	-303 000	-308 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-288 880	-324 302	-303 000	-308 000
ÅRSRESULTAT		-254 616	257 783	230 000	296 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	257 783		
Udekket tap		-254 616	0		



BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 279 249, KUNDENR. 1086

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		833	22 700
Forskuddsbetalte kostnader		64 646	62 441
Driftskonto OBOS-banken (kassekred. benyttet)		0	207 779
Sparekonto OBOS-banken		135 191	4 917
SUM OMLØPSMIDLER		200 670	297 837
SUM EIENDELER		200 671	297 838
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-10 595 648	-10 341 032
SUM EGENKAPITAL		-10 595 648	-10 341 032
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 255 647	10 528 565
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 255 647	10 528 565
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 096	36 750
Leverandørgjeld		109 055	49 259
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		398 807	0
Påløpte renter		1 714	1 669
Annen kortsiktig gjeld		0	22 626
SUM KORTSIKTIG GJELD		540 672	110 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 671	297 838
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	

Rælingen, __. __. 2022
Styret i Bråten 1 Boligsameie

Anita Andersen /s/
Narjis Kassim Østergren /s/

Bjarne Breer Holt /s/

Randi Sundhagen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	2 864 160
Kommunal avgift	537 840
Parkering	27 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 429 900

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-17 550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 412 350

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil-strøm	1 345
Utleie	70
SUM ANDRE INNETEKTER	1 415

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
--------------------	---------



SUM PERSONALKOSTNADER -18 330

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 2020/2021, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 831.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 303

SUM KONSULENTHONORAR -3 303**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -393 383

Drift/vedlikehold VVS -25 438

Drift/vedlikehold elektro -14 827

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -33 800

Drift/vedlikehold heisanlegg -10 165

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -55 940

Drift/vedlikehold brannsikring -69 488

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -151 125

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -90

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -764 255**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -366 330

Feieavgift -47 118

Renovasjonsavgift -139 705

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -553 152**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -353 144

Olje/Biomasse -759 690

SUM ENERGI / FYRING -1 112 834**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 480
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 284
Vaktmestertjenester	-21 281
Vakthold	-4 770
Renhold ved firmaer	-34 806
Snørydding	-56 250
Gressklipping	-68 547
Andre fremmede tjenester	-641
Kopieringsmaterieil	-1 006
Andre kontorkostnader	-2 489
Porto	-1 212
Bank- og kortgebyr	-3 248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-236 015

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	114
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 273
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 827
SUM FINANSINTEKTER	25 214

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-301 582
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 512
SUM FINANSKOSTNADER	-314 094

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kabel-tv anlegg	
Tilgang	6 975
Avskrevet tidligere	-6 974
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

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. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2017	-11 088 276
Nedbetalt tidligere	559 711
Nedbetalt i år	272 918
	-10 255 647
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 255 647



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Styret

Styret kan kontaktes på braten1@styrerrommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Sameiet har 7 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt på braten1@styrerrommet.no.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos styret pr. mail.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57258500. 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.

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bråten 1 Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2010 - 2010	Ny
	varmtvannsbereder/fyringsanlegg
2010 - 2010	Maling av oppgangene
2008	Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er oppgradert. Det er bl.a. byttet til automatsikringer i alle sikringskåp og byttet hovedtavler. Det er også montert fotoceller for lys i oppgangene. Styret har innhentet anbud for å få utarbeidet en tilstandsrapport over bygningsmassen, samt en vedlikeholdsplan for hvilket arbeid som må utføres og prioriteres for de nærmeste årene. (2007/08)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.03.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 24.03.22

Selskapsnummer: 1086 **Selskapsnavn:** Bråten 1 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Katrine Kristoffersen er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 130.000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Anita Andersen

Styremedlem (3 skal velges)

Bjarne Breer Holt

Narjis Östergren

Randi Sundhagen

Vara (1 skal velges)

Anne Katrine Kristoffersen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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