



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 663 577
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 412 608	2 831 655
Sum inntekter		1 412 608	2 831 655
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 141 861	1 032 975
Sum kostnader		1 221 731	1 112 845
Driftsresultat		190 877	1 718 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 827	583
Sum finansinntekter		6 827	583
Annen finanskostnad		38 493	31 022
Sum finanskostnader		38 493	31 022
Netto finans		-31 666	-30 439
Ordinært resultat før skattekostnad		159 211	1 688 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 211	1 688 371
Årsresultat		159 211	1 688 371
Totalresultat		159 211	1 688 371
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 211	1 688 371
Sum overføringer og disponeringer		159 211	1 688 371



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		57 766 000	57 766 000
Sum varige driftsmidler		57 766 000	57 766 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 766 000	57 766 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 427	53 778
Sum fordringer		59 427	53 778
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 258 455	1 069 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 258 455	1 069 778
Sum omløpsmidler		1 317 882	1 123 555
SUM EIENDELER		59 083 882	58 889 555

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 080 000	45 920 790
Sum opptjent egenkapital		46 080 000	45 920 790
Sum egenkapital		46 215 000	46 055 790
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 155 782	1 226 985
Øvrig langsiktig gjeld		11 566 000	11 566 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 721 782	12 792 985
Sum langsiktig gjeld		12 721 782	12 792 985
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 532	18 773
Leverandørgjeld		126 068	22 008
Annen kortsiktig gjeld		12 499	
Sum kortsiktig gjeld		147 099	40 781
Sum gjeld		12 868 881	12 833 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 083 882	58 889 555



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399567

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 663 577
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 989 663 577
BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 412 608	2 831 655
Sum inntekter		1 412 608	2 831 655
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 141 861	1 032 975
Sum kostnader		1 221 731	1 112 845
Driftsresultat		190 877	1 718 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 827	583
Sum finansinntekter		6 827	583
Annen finanskostnad		38 493	31 022
Sum finanskostnader		38 493	31 022
Netto finans		-31 666	-30 439
Ordinært resultat før skattekostnad		159 211	1 688 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		159 211	1 688 371
Årsresultat		159 211	1 688 371
Totalresultat		159 211	1 688 371
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		159 211	1 688 371
Sum overføringer og disponeringer		159 211	1 688 371



Organisasjonsnr: 989 663 577
BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		57 766 000	57 766 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 766 000	57 766 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 427	53 778
Sum fordringer		59 427	53 778
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 258 455	1 069 778
Sum omløpsmidler		1 317 882	1 123 555
SUM EIENDELER		59 083 882	58 889 555
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annent innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annent egenkapital		46 080 000	45 920 790



Sum opptjent egenkapital	46 080 000	45 920 790
Sum egenkapital	46 215 000	46 055 790
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 155 782	1 226 985
Øvrig langsiktig gjeld	11 566 000	11 566 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 721 782	12 792 985
Sum langsiktig gjeld	12 721 782	12 792 985
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 532	18 773
Leverandørgjeld	126 068	22 008
Annen kortsiktig gjeld	12 499	
Sum kortsiktig gjeld	147 099	40 781
Sum gjeld	12 868 881	12 833 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 083 882	58 889 555



Organisasjonsnr: 989 663 577
BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Brånåsen Panorama Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 5. mai 2023

Selskapsnummer: 5585





Velkommen til årsmøte i Brånåsen Panorama 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5585>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Brånåsen Panorama Borettslag



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

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Trond Wålberg og Siw Merete Paulsen er valgt.

Sak 3

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 4

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. 5585 Årsrapport klar.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Lindberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stian Mørck

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Melinda Ramstad Werner
- Siw Merete Paulsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Lindberg	Skolseggli 61 J
Styremedlem	Lise Engebråten	Skolseggli 61 F
Styremedlem	Stian Mørck	Skolseggli 59 C
Varamedlem	Johnny Nordnes	Skolseggli 57 E
Varamedlem	Glory Roberts	Skolseggli 57 J

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post branasenpanorama@obos.no. Se Brånåsen Panorama Borettslags hjemmeside - En tjeneste fra OBOS Vibbo for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brånåsen Panorama Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Brånåsen Panorama Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989663577, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

45 32

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

Brånåsen Panorama Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



Perioden som har vært:

- Styret har avholdt 7 styremøter og 1 ekstraordinært
- Ny vaktmester engasjert per 26.04.22 – Trond Wålberg
- Uforutsette hendelser i året 2022 (Overskrift). Vår port ble nok en gang påkjørt og vi måtte denne gang benytte vår forsikring og bestille helt ny port. Egenandel forsikring er på kr. 10.000,- og tilleggskostnader påløp seg til kr. 1875,-
- Overvåkningskamera på innside og utside (Overskrift). Grunnet påkjøringer av port med biler og at vedkommende som har påført skaden har meldt seg for styret så vi ikke annen utvei enn å sette opp overvåkningskamera. Disse filmer inn og utkjøring av biler, men ikke mennesker. Eventuelle overtredelser vil bli anmeldt til forsikringsselskapet.
- Dugnader (Overskrift). Det har vært avholdt en vårdugnad i mai og to dugnader i forbindelse med skifte av matter i november.
Vi er et lite borettslag og for å holde våre felleskostnader nede er vi avhengige av at beboere stiller opp på dugnader. Styret vil derfor henstille til at alle som kan bidra i større eller mindre grad stiller opp.
- Inngangspartier og svalgang (overskrift): Noen råtnede bord ble skiftet ut senhøstes og disse vil bli beiset til våren. Videre har rekkverket blitt slipt og beiset. Vaktmester utførte sliping og bidro i stor grad ved beising av rekkverk sammen med styret.
- Matter i svalgangene (Overskrift). Våre gamle matter fra 2006 måtte skiftes ut og nye kom langt forsinket til oss på høsten. Leverandør hadde feilprodusert vår bestilling så deler av bestillingen måtte returneres. Vi har mottatt totalt tre forsendelser som følge av dette. Styret har reklamert mattene grunnet dårlig kvalitet og har ikke betalt faktura på kr. 114.000 mottatt i fjor. Beløpet på kr. 114.000 fremstår i regnskap og balanse i henhold til regnskapsloven.
- Drenering mellom blokkene (Overskrift). Grunnet ansamling av vann på gressplenene ble eksisterende rør fra tak lagt om slik at vannet renner ut i skråningen. Jobben ble utført av vaktmester.
- Bom foran parkeringsplass (Overskrift). Mulighet for oppsetting av bom ble utredet, men skrinlagt grunnet uforholdsmessig høye kostnader i forbindelse med dette.
- Ønske om innglassing av balkong og vindu på gavelvegg loft (Overskrift). Lillestrøm Kommune har gjennomført forhåndskonferanse og gitt tilbakemelding på at tiltaket vil være i strid med maksimal tillatt TU-grad. Tomteutnyttelsen er allerede oversteget ved bygging av blokkene så ytterligere dispensasjon vil ikke bli godkjent av kommunen som har en veldig restriktiv holdning til dette. Forslaget om muligheter for innglassing og vindu i loftetasje skrinlegges derfor.



- Trær i skråning mot naboer (Overskrift). Vår nabo Tor Egil Hesjasveen kontaktet styret i forbindelse med at et tre på vår tomt var blitt stort og utgjorde fare for hus og mennesker. Etter befaring med fagperson besluttet styret å bestille felling av ett tre.

Styret jobber videre med følgende saker i neste periode (overskrift)

- Planlegger for dugnad i mai
- Videre vedlikehold av rekkverk og mulig utskifting av råtne bord på balkonger.
Maling
- Forhandle ferdig vår reklamasjon av matter og finne alternative leverandører som har bedre kvalitet eller annen løsning
- Avklare saken med antenner og 5G med Telenor
- Tak over postkasser, finne løsning på dette
- Befaringsrunde i bod, garasjeanlegg og utvendig av blokker for avklaring av vedlikeholdsbehov
- Forhandle ny strømvtaale for fellesanlegg
- Forhandle/vurdere vår leverandør av forsikringer
- Dugnader/egeninnsats vedlikehold



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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 214 000 til normalt drift og vedlikehold.

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 vi 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 Brånåsen Panorama Borettslag.

Lån

Brånåsen Panorama Borettslag har lån i Handelsbanken.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Brånåsen Panorama Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Brånåsen Panorama Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

Penneo Dokumentnøkkel: VQNAF-8NAUJ-W0Q0P-JHFLH-1D3DC-W33XK



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)

Penneo Dokumentnøkkel: VQNAF-8NAUJ-W0QOP-JHFLH-1D3DC-W33XK



BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 989 663 577, KUNDENR. 5585

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 082 775	868 068	1 082 775	1 170 782
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	159 211	1 688 371	91 700	135 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -71 203	-91 468	-87 000	-81 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13 0	-1 382 196	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	88 008	214 707	4 700	54 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 170 783	1 082 774	1 087 475	1 224 782
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 317 882	1 123 555		
Kortsiktig gjeld	-147 099	-40 781		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 170 783	1 082 774		



BRÅNÅSEN PANORAMA BORETTSLAG ORG.NR. 989 663 577, KUNDENR. 5585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		109 696	122 489	112 380	120 456
Innkrevde felleskostnader	2	1 302 912	1 302 912	1 302 620	1 422 544
Andre inntekter		0	24 058	24 000	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 412 608	1 449 459	1 439 000	1 567 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 680	-7 836	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-77 855	-75 660	-79 000	-83 000
Konsulenthonorar	6	-15 502	-12 259	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	7	-151 325	-198 362	-216 000	-214 000
Forsikringer		-102 326	-90 173	-100 800	-114 000
Kommunale avgifter	8	-370 755	-359 299	-373 000	-431 000
Energi/fyring		-50 476	-70 266	-90 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 859	-134 139	-140 000	-153 000
Andre driftskostnader	9	-223 082	-84 981	-177 500	-147 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 221 731	-1 112 845	-1 322 300	-1 389 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		190 877	336 614	116 700	178 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 382 196	0	0
DRIFTSRESULTAT		190 877	1 718 810	116 700	178 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 827	583	0	0
Finanskostnader	11	-38 493	-31 022	-25 000	-43 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 666	-30 439	-25 000	-43 000
ÅRSRESULTAT		159 211	1 688 371	91 700	135 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		159 211	1 688 371		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	52 516 000	52 516 000
Tomt		5 250 000	5 250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		57 766 000	57 766 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		59 427	53 490
Andre kortsiktige fordringer		0	288
Driftskonto OBOS-banken		488 400	792 564
Sparekonto OBOS-banken		540 818	136 367
Sparekonto OBOS-banken II		229 236	140 846
SUM OMLØPSMIDLER		1 317 882	1 123 555
SUM EIENDELER		59 083 882	58 889 555
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Annen egenkapital	13	46 080 000	45 920 790
SUM EGENKAPITAL		46 215 000	46 055 790
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 155 782	1 226 985
Borettsinnskudd	15	11 566 000	11 566 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 721 782	12 792 985
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		126 068	22 008
Påløpte renter		8 532	4 537
Påløpte avdrag		0	14 236
Annen kortsiktig gjeld	16	12 499	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		147 099	40 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 083 882	58 889 555
Pantstillelse	17	58 666 000	58 936 000
Garantiansvar		0	0



Lillestrøm, 31.03.2023
Styret i Brånåsen Panorama Borettslag

Gunnar Lindberg/s/

Lise Engebråten/s/

Stian Mørck/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.

INNEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 302 912
Kapitalkost. lån 2	19 938
Kapitalkostnader på IN-lån	97 992
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 875
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-2 359
Overført til kapitalkostnader	-109 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 302 912

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 680.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 877
HD Arkitekter AS	-8 625
SUM KONSULENTHONORAR	-15 502

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 102
Drift/vedlikehold elektro	-11 911
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 790
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 668
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 349
Kostnader dugnader	-3 505
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-151 325

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-73 426
Vann- og avløpsavgift	-212 307
Renovasjonsavgift	-85 023
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-370 755

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 999
Driftsmateriell	-3 955
Lyspærer og sikringer	-3 117
Vaktmestertjenester	-41 975
Vakthold	-24 385
Renhold ved firmaer	-114 600
Snørydding	-19 510
Andre fremmede tjenester	-8 466
Trykksaker	-236
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-60
Drivstoff biler, maskiner osv.	-255
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-223 082

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	736
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 091
SUM FINANSINNTEKTER	6 827

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-35 812
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 681
SUM FINANSKOSTNADER	-38 493

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	52 516 000
SUM BYGNINGER	52 516 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.45/bnr.32

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

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-11 746 610
Egenkapital fra IN tidligere år	42 828 058
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-31 035 368
SUM ANNEN EGENKAPITAL	46 080

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, lån 1	
Renter 31.12: 4,54 % løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2006	-46 200 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 797 183
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	56 305
Nedbetalt tidligere, IN	42 256 781
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-1 089 731

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Handelsbanken, lån 2	
Renter 31.12: 4,54 % løpetid 15 år	
Opprinnelig, 2011	-900 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	247 774
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	14 898
Nedbetalt tidligere, IN	571 277
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-66 051

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-1 155 782**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-11 566 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 566 000

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-12 499
	-12 499

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 566 000
Pantelån	1 155 782
Beregnete IN-forpliktelser	11 792 960
TOTALT	24 514 742

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

Bygninger	52 516 000
Tomt	5 250 000
TOTALT	57 766 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING med polisenummer 8500374 . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. febr. og 1. augus** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 2.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.23

Selskapsnummer: 5585 **Selskapsnavn:** Brånåsen Panorama Borettslag

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 Valg av møteleder</p> <p>Trine Normann er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trond Wålberg og Siw Merete Paulsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Gunnar Lindberg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Stian Mørck

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Melinda Ramstad Werner
 Siw Merete Paulsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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