



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 937
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 619 193	15 466 974
Sum inntekter		15 619 193	15 466 974
Kostnader			
Lønnskostnad		352 802	404 268
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		242 161	242 161
Annen driftskostnad		9 886 952	15 894 580
Sum kostnader		10 481 915	16 541 009
Driftsresultat		5 137 278	-1 074 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 677	94 614
Sum finansinntekter		94 677	94 614
Annen finanskostnad		2 308 177	2 486 924
Sum finanskostnader		2 308 177	2 486 924
Netto finans		-2 213 500	-2 392 310
Ordinært resultat før skattekostnad		2 923 778	-3 466 346
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 923 778	-3 466 346
Årsresultat		2 923 778	-3 466 346
Totalresultat		2 923 778	-3 466 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 923 778	-3 466 346
Sum overføringer og disponeringer		2 923 778	-3 466 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 532 232	1 774 393
Sum varige driftsmidler		1 532 232	1 774 393
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 532 232	1 774 393
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 469	190 313
Andre fordringer		51 557	27 377
Sum fordringer		53 026	217 690
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 550 157	6 568 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 550 157	6 568 905
Sum omløpsmidler		7 603 183	6 786 596
SUM EIENDELER		9 135 415	8 560 989

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		67 888 197	70 811 975
Sum opptjent egenkapital		-67 888 197	-70 811 975
Sum egenkapital		-67 888 197	-70 811 975
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 324 443	78 163 492
Sum annen langsiktig gjeld		76 324 443	78 163 492
Sum langsiktig gjeld		76 324 443	78 163 492
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 261	15 419
Leverandørgjeld		401 996	901 853
Skyldige offentlige avgifter		174	43 570
Annen kortsiktig gjeld		285 739	248 629
Sum kortsiktig gjeld		699 169	1 209 471
Sum gjeld		77 023 612	79 372 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 135 415	8 560 989



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426916

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 515 937
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2021



Organisasjonsnr: 971 515 937
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 619 193	15 466 974
Sum inntekter		15 619 193	15 466 974
Kostnader			
Lønnskostnad		352 802	404 268
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		242 161	242 161
Annen driftskostnad		9 886 952	15 894 580
Sum kostnader		10 481 915	16 541 009
Driftsresultat		5 137 278	-1 074 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		94 677	94 614
Sum finansinntekter		94 677	94 614
Annen finanskostnad		2 308 177	2 486 924
Sum finanskostnader		2 308 177	2 486 924
Netto finans		-2 213 500	-2 392 310
Ordinært resultat før skattekostnad		2 923 778	-3 466 346
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 923 778	-3 466 346
Årsresultat		2 923 778	-3 466 346
Totalresultat		2 923 778	-3 466 346
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 923 778	-3 466 346
Sum overføringer og disponeringer		2 923 778	-3 466 346



Organisasjonsnr: 971 515 937
BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 532 232	1 774 393
Sum varige driftsmidler		1 532 232	1 774 393
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 532 232	1 774 393
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 469	190 313
Andre fordringer		51 557	27 377
Sum fordringer		53 026	217 690
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 550 157	6 568 905
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 550 157	6 568 905
Sum omløpsmidler		7 603 183	6 786 596
SUM EIENDELER		9 135 415	8 560 989
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	67 888 197	70 811 975
Sum opptjent egenkapital	-67 888 197	-70 811 975
Sum egenkapital	-67 888 197	-70 811 975
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76 324 443	78 163 492
Sum annen langsiktig gjeld	76 324 443	78 163 492
Sum langsiktig gjeld	76 324 443	78 163 492
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 261	15 419
Leverandørgjeld	401 996	901 853
Skyldige offentlige avgifter	174	43 570
Annen kortsiktig gjeld	285 739	248 629
Sum kortsiktig gjeld	699 169	1 209 471
Sum gjeld	77 023 612	79 372 963
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 135 415	8 560 989



Organisasjonsnr: 971 515 937
BRATLIKOLLEN 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Bratlikollen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 4. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bratlikollen Boligsameie. Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1478>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av tekst i husordensregl §2
6. Endring av husordensregel §6
7. Oppgradering av lekeplassen overfor det gamle vaskeriet i Libakkfaret 5
8. Etablering av en mindre lekeplass utenfor Libakkfaret 10b
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell

Afzal Hussain

Mahsa Bahari

Annveig Isaksen

Jan E. Skogsberg



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

Styrets innstilling

Styret foreslår Hilde Hansen og Thomas Kjerland som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Hilde Hansen og Thomas Kjerland er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlegg

- 1. Årsrapport (3).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode:
Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1 B	2020-2021
Nestleder	Afzal Hussain	Skogvollveien 31 B	2019-2021
Styremedlem	Mahsa Bahari	Libakkfaret 5 B	2020-2022
Styremedlem	Annveig Isaksen	Libakkveien 1 B	2020-2022
Styremedlem	Jan E. Skogsberg	Libakkfaret 11 B	2020-2021
Varamedlem	Aashild Ødegaard	Libakkfaret 4 B	2020-2021
Varamedlem	Trond-Ivar Jensstuen Mikalsen	Libakkfaret 8 B	2020-2021

Valgkomiteen

Daniel Azouar	Libakkfaret 3 A	2020-2021
Per Morten Jørgensen	Libakkfaret 1 A	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Bratlikollen Boligsameie

Sameiet består av 308 seksjoner.

Bratlikollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971515937, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Libakkfaret 1-11
Libakkveien 1
Libakkveien 6
Libakkveien 8
Libakkveien 21
Sandstuveien 48
Sandstuveien 50

Gårds- og bruksnummer :
149 433

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bratlikollen 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 BDO AS.

Styrets arbeid i styreperioden 2020-2021

Styret har i inneværende periode avholdt 12 styremøter, ett regnskapsmøte og vedtaksbehandlet mer enn 110 saker. I tillegg har vi hatt arbeidsmøter og befaringer med diverse leverandører, prosjektledelse og andre aktører. Vi har hatt de fleste møtene på Teams, men holdt også et par styremøter på det gamle vaskeriet da det var mulig.

Gjennom året har styret hatt kontakt ved fysiske møter, Teams, pr. telefon og e-poster. Ved eget vedlikehold og arbeid utført på vegne av utenforstående aktører har styret hatt jevnlig kontakt med de engasjerte firmaene for å følge med og holde seg orientert i prosessen.

På grunn av situasjonen rundt pandemien arrangerte styret ingen form for dugnader eller arrangement ved tenning av julegranen.

Vi har jobbet for å sikre sameiets interesser og jobbet for det vi ser som gode og nyttige løsninger for sameiet og beboere. Vi er fornøyde med innsatsen og engasjementet vi har lagt ned og takker alle beboerne som har tatt kontakt og informert om mangler og situasjoner som har oppstått.

E-post- og telefonhenvendelser

Styret mottar store mengder e-post. Styret har behandlet og besvart mer enn 6 000 eposter inkludert e-postkorrespondanse mellom styremedlemmene i inneværende periode. Styret mottar ca 300-400 telefonsamtaler, i tillegg kommer telefonsamtaler mellom styremedlemmene.

Vår intensjon har vært å ha kontakt og dialog med beboerne, og vi har satt pris på tilbakemeldinger og spørsmål som vi har mottatt.

Ekstraordinært årsmøte

For å benytte maksimal strømkapasitet fra vaskeriet la vi frem forslag til utvidelse på infrastruktur fra 30 – 50 ladeplasser på et ekstraordinært årsmøte i januar/ februar. Møtet ble holdt digitalt og forslaget ble vedtatt.

Elbiler

Dette er den største saken vi har hatt i denne styreperioden og den har tatt mye av tiden. Vi hadde befaring med 5 interessenter og alle la inn tilbud. Elbilforeningen var behjelpelig med å gå gjennom tilbudene og styret brukte en del tid på dette for å ha eierskap i prosjektet. Til slutt engasjerte vi prosjektledelse fra Obos Prosjekt for å gå gjennom kontraktsdokumentet og sikre sameiets interesser. Vi har nå signert kontrakt med Elektrosivert og oppstart er forventet i april/ mai.

Fasadeoppussingsprosjektet

Gjennom året har vi fulgt opp reklamasjoner, hatt kontakt med Nordisk Facade og deltatt på befaringer. Som en del beboere har merket har maling og/ eller beleggløsning på en del av vindusbrettene, og her er det en kombinasjon av reklamasjon og vedlikehold. Arbeid med dette må tas i varmere vær og blir utført i sommerhalvåret. Vi har fortsatt beholdt støtte fra prosjektledelsen der vi ser det som nødvendig.



Rivning av fryseribygget

Siden rivning av barneparken var en forsikrings sak og vi ønsket å unngå tvilstilfeller og misforståelser, ble arbeidet på de to byggene adskilt. Det gjorde vi lurt i siden det oppsto uenighet om etterarbeidet av arealet til barneparken. Dette klaget vi på og det ble utbedret. Det har vært en del arbeid for å finne ut av regelverket rundt rivning og vi engasjerte prosjektledelse til en del av arbeidet. Gravearbeidene i Libakkveien kompliserte adkomst, men vi har kommet til en løsning for tiltransportering av maskiner og utstyr til fryseriet. Arbeidet vil foregå i mai/juni.

Brannvern i sameiet

Vi har hatt befaringer i alle kjellere blant annet for å sjekke om brannfarlige gjenstander står i boder eller fellesrom, i tillegg til eventuelle tiltak i forhold til brannvern som må igangsettes. Brannvern blir en større investering og vi innhenter informasjon flere steder for å få en oversikt over hva sameiet trenger for å være forsvarlig sikret mot eventuelt brann. Vi arbeider for å finne gode løsninger, og i første omgang bedre sikkerheten for våre rømningsveier.

Fliser på balkonger

I høst sendte vi ut et skjema for å få en oversikt over hvor mange som har fliser på balkongen. Flere steder har segmenter fra flislagt gulv rent ned og skadet glass og balkongplater i etasjene under. De stedene dette er fanget opp er vi i dialog med beboerne for tiltak til sanering av fliser og påføring av beleg, i tillegg til å ivareta beboerne til balkonger nedenfor.

Vi minner om at flislegging på balkonggulv ikke lenger er tillatt.

Parkeringsplasser

Gjennom året har det vært mer interesse for parkeringsplasser enn tidligere år og parkeringsansvarlig har gjort en god jobb med å organisere, informere og dele ut p-plasser.

Vedlikehold på p-plasser utenfor libakkfaret 9-11

I flere år har regnvann dratt med seg grus fra p-plassene som har havnet i svingen og bidratt til å tette sluket. Vannet har også gravd en grop mot asfaltkanten slik at biler går nedi når de kjører inn/ ut fra parkeringsplassen. For å bedre forholdene har vi innhentet tilbud og bestilt asfaltering.

Graving i Libakkveien og utbygger Neptun eiendom

Vi hadde aldri sett for oss at en naboutbygging ville kreve såpass mye arbeid for styret. Da arbeidene startet uten at vi var informert og vi ved et par anledninger oppdaget ting ved tilfeldighet startet vi å følge ekstra nøye med for å sikre sameiets interesser og holde dialog med de forskjellige entreprenørene. Vi har hatt befaringer, søkt kontakt med fagkyndige og har nå en dialog om hvordan vi kan enes slik at alle parter blir tilfredse.



Nedfallen kum på parkeringsplassen utenfor Libakkfaret 1a

Det ble mye arbeid og henvendelser til kommunen for å få de til å innse at kummen som var rast ned i bakken ikke tilhørte sameiet. De nektet lenge og først da vi ba om skriftlig samtykke til å fylle igjen hullet begynte kommunen å sjekke ut rørstrekket de har i Libakkfaret og fant ut at kum og vedlikehold var deres ansvar. Da vi så at graving, etablering av ny kum og etterarbeid tok ca en uke var vi enormt glad for innsatsen vi la ned for å adressere eierskapet.

Skifte av utstyr på Telias basestasjon i Sandstuveien 48/50 og Libakkveien 25c

På et par av blokkene har blant annet Telia basestasjoner. I vinter ønsket de å utbedre og utvide basestasjonen i Sandstuveien 48/ 50 og Libakkveien 25 uten å ta kontakt med styret og det førte til en lengre prosess. For styret var det viktig å sikre bygningsmasse og sameiets interesser og vi satte visse betingelser for å kunne gi en godkjennelse for arbeidene.

Trehogst

På tampen av fjoråret hadde vi befarings med tre gartnerfirmaer. På befaringsen ble det besluttet å fjerne et par trær utenfor Libakkfaret 7 umiddelbart da disse var en fare for sikkerheten. Etter å ha mottatt tilbud kom en uventet oppsetting av byggegjerde langs Libakkveien. Fire trær vi skulle felle kom i konflikt med byggegjerdet og arbeidet med trefelling ble utsatt. Etter hvert fikk vi gehør for at entreprenøren tok kostnaden med felling av disse trærne og resten av trefellingen får vi forhåpentligvis tatt senere i våres.

Søknader om dyrehold og få dette i ordnede former

Styret ønsket å fange opp alt dyrehold i sameiet og sendte i høst et brev til alle beboere/eiere og ba alle hund- og katteeiere om å sende inn søknad. Vi fikk inn en del søknader, men det er uvisst om noen fortsatt har dyr uten å informere og søke om dette.

Nye leietakere i utleieleilighetene

Sameiet har to leiligheter og dette året flyttet begge leietakerne etter lengre tids leie. Det å sjekke at alt var i orden etter utflytting, organisere reparasjoner, arrangere visninger og alt som følger med et slikt arbeid var tidkrevende. Begge de nye leietakerne leier med 3-årig kontrakt.

Beboerklager

Styret mottar en god del eposter og telefoner med klager eller bekymringer som gjelder naboklager eller lignende. Styret bruker mye tid på slike saker og løsningen ligger ofte i bedre dialog mellom beboerne selv. Styret oppfordrer derfor beboerne til først å snakke med de det gjelder, og prøve å løse uenigheten uten å involvere styret. Dersom dette ikke hjelper tar styret kontakt med eierne for å bidra til at husordensregler følges. I løpet av året har vi hatt et beboermøte og konflikten løste seg ved dialog.

Vaskerilokalet og oppussing

På grunn av pandemien har vi ikke kunnet holde noen dugnad for maling og annet arbeid.



Styrerom i vaskerilokalet

Under pandemien kunne vi ikke fortsette å ha styremøter privat da vi trengte større plass for å kunne holde nødvendig avstand og følge restriksjonene. Vi tok et av rommene på vaskeriet i bruk og fant fort ut at heller ikke det var ideelt og bestemte å tilrettelegge for et ordentlig styrerom for videre møtevirksomhet både internt og med samarbeidspartnere. Etter at vi startet kom strengere restriksjoner og vi fortsatte møter på Teams, noe som dessverre ikke fungerer for alle.

Lekeplassen

I løpet av det siste året har styret sett på muligheten for å gjøre endringer på lekeplassen for å legge til rette for flere aldersgrupper og modernisere lekeplassen. Vi har innhentet priser for å få et prisoverslag og jobbet frem et forslag til årsmøtet.

Koster og river til alle oppganger

Vi har merket oss at det forsvinner koster og river ved hver dugnad og har tatt det som et ønske fra beboerne om å ha slikt utstyr lett tilgjengelig i oppgangen. I fjor fikk vi heller ikke holdt dugnad og vi bestemte å kjøpe koster og river og plasserte ett sett i hver oppgang sånn at alle har mulighet til å holde det pent rundt sin oppgang i sommerhalvåret.

Grøntarealene

Vi var ikke fornøyd med alt arbeidet som ble utført og reklamerte på arbeidet. Det endte med nye gartnere som rettet opp en del av arbeidet. Vi har hatt flere befaringer for å kartlegge området og vi merket oss 4-5 steder hvor plenene ble ødelagt fordi enkelte beboere tok snarveier og lagde brune stier på plener. Vi fikk satt opp skilt og kjøpte inn ferdige gressmatter som vaktmester Roy fikk lagt. Flere av stedene la også Roy på jord og fikk sådd.

Matte til inngangspartiene

Vi har strevd med å finne en mattetype som er tynn nok til ikke å hindre ytterdøren og samtidig ha en sklisikker underflate. Dette har vi endelig funnet, og vi bestiller matter til de inngangspartiene som mangler matte på trammen så snart pandemien gjør det mulig.

Trappevask

Enkelte beboere og styret har ikke vært helt tilfreds med vaskingen og samarbeidet med Oslo Renhold, og vi jobber for å få til en endring og også se etter andre løsninger.

Varmeanlegg og lekkasjer

Vi har hatt et par mindre lekkasjer i fyrhuset og nå i mars jobbes det for å lokalisere en lekkasje utenomhus. Enkelte beboere ble varslet om stenging av varmtvann og varme, men ytterligere sondering trengs med flere runder med avstenging.

Styret har savnet en detaljert oversikt over berederrom og fyringsanlegg for å kunne ha mer kontroll over vedlikehold av anlegget og en detaljert kartlegging er nå utført.

Vedlikehold

Det har vært reparasjoner og utskifting av termostater og ventiler på radiatorer, samt utskifting av sirkulasjonspumper, styringspanel og en del reparasjoner på fyringsanlegget i fyrhuset. Det er byttet noen lamper i inngangsparti og oppganger. Det er utført noe vedlikehold og utskiftninger på låser og dørpumper på ytterdører, kjellerdører, samt noe vedlikehold på callinganlegg. Vaktmesteren har jevnlig skiftet filter på rensingen av radiatorvannet og avleiringene er minimale.



Ellers har vaktmesteren hatt fokus på rydding i kjellerganger og fyrhus. Han har også plukket mye søppel på området og kjørt bort hensatte gjenstander til gjenvinningsstasjon.

Vaktmestertjenesten

Samarbeidet med Bygårdsservice AS og vaktmester Raul er vi stort sett fornøyd med. Manglende søppelhenting og det at beboere setter fra seg søppel og gjenstander i kjellere og utenfor avfallsstasjonene skaper fortsatt frustrasjon og utfordring for vaktmesteren.

Containere

På grunn av pandemien så vi ingen mulighet til å klare å følge smittevern og restriksjoner og gjennomføre en forsvarlig containerutsetting i fjor. Vi håper dette kan la seg gjøre på et eller annet tidspunkt i løpet av sommerhalvåret.

Søppel og avfall

Dessverre ser vi økt omfang av søppel, papp og eiendeler som beboere setter fra seg ved siden av avfallsbrønnene og i kjeller og inngangsparti og vi arbeider for å finne løsninger. Gjentakelser i rundskriv ser ut til å hjelpe lite. Der vaktmester eller styret finner eieren til hensatt søppel eller eiendeler sendes gebyr til eier.

Vi erfarer også at beboere ikke kaster søppel i den avfallsbrønnen som tilhører deres blokk, men tar med seg søppelet på vei til t-banen. Dette fører til at avfallsbrønnene i Libakkfaret 2b og 3a går fulle. Dette er uheldig da vi blir nødt til å vurdere tiltak for å øke kapasiteten, noe som kan føre til store ekstrautgifter for sameiet.

Kollektiv avtale om bredbånd og faktura

Ved årsskiftet reagerte vi på at Telenor satte opp prisen formidabelt på bredbånd og med en bindingsavtale på 3 år. Vi hadde møte med Telenors representant for å sjekke våre muligheter og endte opp med å gå for 1 års bindingstid og vil sette i gang med innhenting av tilbud fra andre leverandør.

Strøm og avtaler

Vi har høye kostnader på strøm og byttet i fjor over til Norgesenergi som hadde lavere pris.

Forsikring

Styret reagerte også i år på at Gjensidige satte opp prisen, men denne gangen var de ikke villige til å redusere premien. Vi er lei av stadige økninger og reforhandling for å få ned prisen og sjekker priser i andre selskap.

Rundskriv og annen informasjon

Styret har hatt fire rundskriv, diverse informasjonsskriv, brev og skjemaer. Rundskrivene er sendt pr sms eller epost til de seksjonseiere som har godkjent digital kommunikasjon. Ellers har styret selv delt ut rundskrivene i alle de 308 postkassene til sameiets beboere. Sameiet sparer flere tusen kroner i forbindelse med arbeid med utsendelse og porto ved hvert rundskriv. I tillegg har styret hengt informasjonsslapper på de 39 ytterdørene ved info om nye installasjoner, vedlikehold, viktige meldinger og ellers annen nødvendig informasjon.

**Sameiets hjemmeside, www.bratlikollen.no**

Vi oppfordrer stadig beboere som tar kontakt om å benytte seg av den informasjonen som allerede ligger på hjemmesiden. Hjemmesiden inneholder nyttig informasjon om nyheter fra styret, aktuelle saker, fremdrift, vedlikehold, vaktmester, utearealer, vedtekter og mye mer. Vi ser hjemmesiden som et levende informasjonssted og ved akutte hendelser prøver vi å oppdatere og informere beboerne fortløpende.

Ny beboerportal- Vibbo.no

Som sameier har du nå mulighet å legge inn eller endre din kontaktinfo elektronisk. Vi minner også om at beboere oppfordres til å krysse av for digitalt samtykke. Det er også mulig å legge inn medboer og hvis du leier ut kan du legge inn leietakerne.

Prosjekter for neste styreperiode

- Etableringen av ladestasjoner til elbiler
- Rivning av fryseribygget
- Etablering av styrerom
- Oppfølging av brannteknisk rapport
- Fortsette arbeidet med grøntarealene
- Vedlikehold av p-plasser
- Arrangere dugnad i vaskerilokalet

Fokusområder for neste styreperiode

- Oppfølging og fornyelse av sameiets kontrakter med leverandører
- Oppfølging og vedlikehold av fyringsanlegg
- Fokus på trivsel og miljø for liten og stor
- Fokus på samarbeid med beboere og eiere
- Fokus på kommunikasjon med eiere som leier ut



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 15 619 193,-.
Andre inntekter, se note 3 for nærmere forklaring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 481 916,-.
Dette er kr 1 238 084,- lavere enn budsjettet. Underliggende dette kostnadsbildet er det både pluser og minuser, og størst positivt avvik ser man under posten «energi og fyring» med kr 1 252 807,- som har sammenheng med de rekordlave strømprisene i 2020. «Drift-og vedlikehold» avviker positivt med kr 206 107,- som skyldes at avsatte midler til ordinært drift ble lavere enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 2 923 778,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 6 904 014,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Styret har fortsatt ikke mottatt noen avklaring i forhold til konkursen i S-Bygg. S-Bygg har hevdet krav mot sameiet og sameiet har hevdet krav mot boet. Denne situasjonen er fortsatt ikke avklart og medfører selvsagt en risiko. Det er en konflikt mellom Nordisk Facade AS og en av entreprenørene fra fasadeoppussing og det kan komme krav mot oss som vi i så tilfelle vil bestride».



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 56 000-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bratlikollen Boligsameie.

Lån

Bratlikollen Boligsameie har annuitetslån i OBOS Banken AS, med nominell rente på 2,7%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bratlikollen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bratlikollen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 5EFGI-776HZ-47YAK-AOU4D-LOGS1-LH8L4



BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 515 937, KUNDENR. 1478

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 030 061	15 056 330	15 060 000	15 149 000
Antenneanlegg		458 491	374 654	350 000	380 000
Andre inntekter	3	130 641	35 990	0	120 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 619 193	15 466 974	15 410 000	15 649 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 802	-156 268	-81 000	-58 000
Styrehonorar	5	-300 000	-248 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-242 161	-242 161	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 435	-23 875	-35 000	-35 000
Andre honorarer		0	-118 260	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-453 705	-442 210	-453 000	-454 000
Konsulenthonorar	7	-31 771	-59 996	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-2 103 893	-7 106 858	-2 310 000	-3 770 000
Forsikringer		-555 908	-511 424	-556 000	-612 000
Kommunale avgifter	9	-2 221 275	-2 056 037	-2 230 000	-2 243 000
Energi/fyring	10	-1 697 193	-3 017 826	-2 950 000	-2 950 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 245 913	-1 030 165	-1 060 000	-1 327 000
Andre driftskostnader	11	-1 551 861	-1 527 928	-1 605 000	-1 630 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 481 916	-16 541 009	-11 720 000	-13 519 000
DRIFTSRESULTAT		5 137 278	-1 074 036	3 690 000	2 130 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	94 677	94 614	0	0
Finanskostnader	13	-2 308 177	-2 486 924	-2 787 000	-2 037 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 213 500	-2 392 310	-2 787 000	-2 037 000
ÅRSRESULTAT		2 923 778	-3 466 346	903 000	93 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 466 346		
Reduksjon udekket tap		2 923 778	0		

**BRATLIKOLLEN BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 971 515 937, KUNDENR. 1478**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 532 232	1 774 393
SUM ANLEGGSMIDLER		1 532 232	1 774 393
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 973	27 377
Kundefordringer		1 469	190 313
Forskuddsbetalte kostnader		2 584	0
Driftskonto OBOS-banken		2 666 085	1 677 668
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	30 573
Sparekonto OBOS-banken		4 884 072	4 860 665
SUM OMLØPSMIDLER		7 603 183	6 786 596
SUM EIENDELER		9 135 415	8 560 989
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-67 888 197	-70 811 975
SUM EGENKAPITAL		-67 888 197	-70 811 975
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	76 324 443	78 163 492
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 324 443	78 163 492
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		284 648	225 193
Leverandørgjeld		401 996	901 853
Skyldige offentlige avgifter	17	174	43 570
Påløpte renter		11 261	15 419
Annen kortsiktig gjeld	18	1 091	23 436
SUM KORTSIKTIG GJELD		699 169	1 209 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 135 415	8 560 989
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22. mars 2021
Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell/s/

Mahsa Bahari/s/

Annveig Isaksen/s/

Jan E. Skogsberg/s/

Afzal Hussain/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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Seksjonsutgifter	14 562 240
Parkering	303 050
Leie	299 929
Fryseboks	6 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 172 179

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-36 925
Leie	-10 633
Seksjonsutgifter	-94 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 030 061

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	2 275
Fakturert for avfall	500
Leie av fryseboks	240
Korrigeringer på reskontro	191
Fakturert for markise	5 950
Nøkler	18 628
Erstatning for skade/verdinedgang	102 857
SUM ANDRE INNTEKTER	130 641

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn,	-8 800
Påløpte feriepenger	-1 231
Arbeidsgiveravgift	-43 714
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	943
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 802

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 435.

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

OBOS Prosjekt AS	-1 794
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 977
SUM KONSULENTHONORAR	-31 771

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - USBL	-51 239
Hovedentreprenør II Nordic Facade as	-1 386 624
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 437 862
Drift/vedlikehold bygninger	-100 751
Drift/vedlikehold VVS	-172 615
Drift/vedlikehold elektro	-21 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-140 271
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-215 018
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-959
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 392
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-663
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 103 893

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 240 762
Feieavgift	-2 846
Renovasjonsavgift	-977 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 221 275

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-350 113
Olje	-125 192
Strøm oljefyr el.bereder	-1 221 888
SUM ENERGI / FYRING	-1 697 193

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

Container	-32 004
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 065
Verktøy og redskaper	-24 823
Driftsmateriell	-16 916
Lyspærer og sikringer	-8 246
Vaktmestertjenester	-993 955
Renhold ved firmaer	-367 370
Grøntareal	-14 981
Bedriftsalarm	-8 297
Trykksaker	-9 605
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-8 862
Telefon, annet	-4 895
Porto	-20 070
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 044
Bank- og kortgebyr	-6 992
Velferdskostnader	-16 236
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 544 861

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	938
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 407
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 042
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 003
Andre renteinntekter	287
SUM FINANSINNTEKTER	94 677

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 307 591
Andre rentekostnader	-586
SUM FINANSKOSTNADER	-2 308 177

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

Tilgang 2015	794 110	
Tilgang 2018	1 627 513	
Avskrevet tidligere	-647 230	
Avskrevet i år	-242 161	
		1 532 232
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 532 232
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-242 161

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

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-48 717 588	
Økning 2018	-23 000 000	
Økning 2019	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	554 096	
Nedbetalt i år	1 839 049	
		-76 324 443
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-76 324 443

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-174
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-174



NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 231
Purregebyr	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 091



Annen informasjon om sameiet

Sameiets hjemmeside, www.bratlikollen.no

Hjemmesiden inneholder nyttig informasjon om nyheter fra styret, aktuelle saker, fremdrift, vedlikehold, vaktmester, utearealer, vedtekter og mye mer. Vi ser hjemmesiden som et levende informasjonssted og ved akutte hendelser prøver vi å oppdatere og informere beboerne fortløpende.

Vibbo.no

Som sameier har du nå mulighet å legge inn eller endre din kontaktinfo elektronisk på Vibbo. Vi minner om at beboere oppfordres til å krysse av for digitalt samtykke. Det er også mulig å legge inn medboer og hvis du leier ut kan du legge inn leietakere.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79390279. 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.



Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-.



Sak 5

Endring av tekst i husordensregl §2

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

§2 - RO I LEILIGHETER OG PÅ FELLESAREALER

Det skal som hovedregel være nattero i leilighetene og i fellesarealer mellom kl. 23.00 og klokka 07.00. Støyende aktiviteter som boring, banking o.l. er ikke tillatt etter klokka 22.00 eller på søndager og offentlige helligdager. På uteanleggene må all støyende lek og aktiviteter opphøre klokka 21.00. Det samme gjelder i forhold til biler på tomgang, rusing av motorer på gårds plassene og roping fra balkonger. Radio, TV, musikkanlegg og andre støyende innretninger må alltid benyttes hensynsfullt, slik at andre beboere ikke sjeneres på noe tidspunkt av døgnet. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter avtale med styret og samtykke fra nære beboere. Det er ikke tillatt å leke i oppganger, kjellerganger og fellesboder.

STYRETS FORSLAG:

«..... Støyende aktiviteter som boring, banking o.l. er ikke tillatt etter klokka 21.00 eller på søndager og offentlige helligdager, og kun tillatt til kl. 18 på fredager og lørdager.....»

STYRETS BEGRUNNELSE:

Når det pusses opp med støyende aktivitet påvirker dette naboene sterkt og støy frem til kl 22 er nærmest hele kvelden for mange og langt etter leggetid for barn. Når slik oppussing foregår har de fleste behov for noe ro og hvile i egen leilighet, spesielt på fredager og lørdager som er en tid for avslapning, familiehygge og annet sosialt samvær.

Forslag til vedtak

«..... Støyende aktiviteter som boring, banking o.l. er ikke tillatt etter klokka 21.00 eller på søndager og offentlige helligdager, og kun tillatt til kl. 18 på fredager og lørdager.....»



Sak 6

Endring av husordensregel §6

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

§ 6 - MARKISER, INNGLASSING, PARABOLANTENNER O.L. Det henvises generelt til vedtekter for Bratlikollen Boligsameie avsnitt 3.2: Utvendige tiltak. Utvendig arrangement på balkong og bygning: Det må ikke settes opp innglassing, vindskjerm, glassvegg, markise, skilt, lamper, fliser o.l. på balkong eller vegg uten styrets skriftlige godkjenning. Innglassing/sideskjermer: Opplysninger om type får du når søknaden godkjennes skriftlig fra styret. Sideskjermer kan skjermes med folie. Balkonginnglassingene skal solskjermes med plisse eller persienner, med fargene lysgrå, hvit eller mellomgrå. Markiser: Det er tatt ut farger til markiser for de ulike blokkene. Opplysninger om type og fargekode får du når søknaden godkjennes skriftlig fra styret. Parabolantenner: Det skal søkes styret om oppsetting av parabolantenne.

Styrets innstilling

«Balkonginnglassingene skal solskjermes med plisse eller persienner, med fargene lysgrå, hvit, mellomgrå eller sort».

Forslag til vedtak

«Balkonginnglassingene skal solskjermes med plisse eller persienner, med fargene lysgrå, hvit, mellomgrå eller sort».



Sak 7

Oppgradering av lekeplassen overfor det gamle vaskeriet i Libakkfaret 5

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn for SAK 7 og 8

I løpet av det siste året har styret sett på muligheten for å gjøre endringer på lekeplassen for å legge til rette for flere aldersgrupper og modernisere lekeplassen. Vi har også vurdert å etablere lekeapparat flere steder i tillegg til den eksisterende lekeplassen overfor det gamle vaskeriet. Vi er kommet frem til at en mindre lekeplass vil kunne etableres utenfor Libakkfaret 10b der det i dag ligger en treplattung. Denne plassen ligger skjermert til og tilbaketrukket fra bilveien noe vi tror kan gi en roligere og mer trygg lekeplass. Fjerning av treplattung og vedlikehold av gjerdet ligger allerede i planen for vedlikehold av uteareal 2021/ 2022.

Lekeapparatene vi ser for oss er eksempelvis vippe, sklie, klatreapparat og huske. I tillegg trengs fallunderlag for pålagt sikkerhet under enkelte av apparatene. Vi har innhentet priser for å få et prisoverslag og kostnader til grunnarbeid og montering er medberegnet i prisen. I tillegg kommer utforutsette utgifter som f.eks. trefelling/ beskjæring og sprengningsarbeid.

Styrets begrunnelse

Lekeplassen bærer preg av jevnlig bruk og en oppgradering i tillegg til noe modernisering er tiltrengt. En annen type underlag er også å foretrekke. Barna er en del av fellesskapet og vi ser det som at det er deres tur til å bli prioritert med en oppgradering av deres arena, nemlig lekeplassen. Flere foreldre har også ytret ønske om bl.a. annet klatrestativ. Ved å oppgradere lekeplassen legger vi til rette for aktivitet og lek noe som også har med trivsel å gjøre for barn og barnefamilier.

Forslag til vedtak

Styret ber om mandat til å bruke inntil kr 300 000 til å oppgradere lekeplassen utenfor det gamle vaskeriet og kr 50 000 ekstra om noe uforutsett oppstår. Vi ber også om mandat til å få fleksibilitet i å kunne justere noe i forhold til kostnad mellom de to lekeplassene.



Sak 8

Etablering av en mindre lekeplass utenfor Libakkfaret 10b

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi er et stort sameie med 10 blokker og ønsker derfor å legge til rette for en ekstra lekeplass i tillegg til hoved lekeplassen ved Libakkfaret 5. Denne plassen ligger skjernet til og tilbaketrukket fra bilveien, noe vi tror kan gi en rolig og mer sikker lekeplass. Plassen blir lett tilgjengelig for de som bor i denne delen av sameiet og blir godt egnet for mindre barn. Barna er som nevnt en del av fellesskapet og vi ser det som at det er deres tur til å bli prioritert med en oppgradering av deres arena og ved å legge til rette for aktivitet og lek søker vi å bidra til økt trivsel for barn og barnefamilier.

Forslag til vedtak

Styret ber om mandat til å bruke inntil kr 200 000 for å etablere denne lekeplassen og kr 50 000 ekstra om noe uforutsett oppstår. Vi ber også om mandat til å få fleksibilitet i å kunne justere noe i forhold til kostnad mellom de to lekeplassene.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Leder Velges for 1 år

Brit Magnell

Valg av 2 Styremedlemmer Velges for 2 år

Afzal Hussain

Jan-Erik Skogsberg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Ida Fransica Mattison

Valg av 2 Varamedlemmer Velges for 1 år

Aashild Ødegaard

Bjørn Edsvig

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Daniel Azouar

Per Morten Jørgensen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Valgkomiteens innstilling 2021

Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1 B	1184 Oslo	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Afzal Hussain	Skogvollveien 31 B	0580 Oslo	Gjenvalg	2 år
Styremedlem	Jan-Erik Skogsberg	Libakkfaret 11 b	1184 Oslo	Gjenvalg	2 år
Styremedlem	Ida Fransica Mattison	Libakkfaret 1C	1184 Oslo	Suplering/Ny	1 år
Styremedlem	Mahsa Bahari	Libakkfaret 5 B	1184 Oslo	Ikke på valg	
Varamedlem	Bjørn Edsvig	Hestehagen 14	0956 Oslo	Ny	1 år
Varamedlem	Aashild Ødegaard	Libakkfaret 4 B	1184 Oslo	Gjenvalg	1 år
Varamedlem					
Valgkomite	Daniel Azouar	Libakkfaret 3 A	1184 Oslo	Gjenvalg	1 år
Valgkomite	Per Morten Jørgensen	Libakkfaret 1 A	1184 Oslo	Gjenvalg	1 år



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.