



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 249  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

### 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, 26.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 262 873	3 119 988
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 262 873</b>	<b>3 119 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 107	205 588
Annen driftskostnad		2 532 682	2 703 033
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 680 788</b>	<b>2 908 621</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>582 085</b>	<b>211 367</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 262	25 165
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 262</b>	<b>25 165</b>
Annen finanskostnad		348 564	392 751
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>348 564</b>	<b>392 751</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-324 302</b>	<b>-367 586</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>257 783</b>	<b>-156 219</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>257 783</b>	<b>-156 219</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>257 783</b>	<b>-156 219</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>257 783</b>	<b>-156 219</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 783	-156 219
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>257 783</b>	<b>-156 219</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		85 141	69 367
Sum fordringer		85 141	69 367
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		212 696	189 399
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 696	189 399
Sum omløpsmidler		297 837	258 766
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>297 838</b>	<b>258 767</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 341 032	10 598 814
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 341 032</b>	<b>-10 598 814</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 341 032</b>	<b>-10 598 814</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 528 565	10 603 073
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 528 565</b>	<b>10 603 073</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 528 565</b>	<b>10 603 073</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 669	2 295
Leverandørgjeld		49 259	221 429
Skyldige offentlige avgifter			788
Annen kortsiktig gjeld		59 376	29 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>110 304</b>	<b>254 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 638 869</b>	<b>10 857 581</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>297 838</b>	<b>258 767</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 505357

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 249  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

#### 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, 19.07.2021



Organisasjonsnr: 971 279 249  
BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 262 873	3 119 988
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 262 873</b>	<b>3 119 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 107	205 588
Annen driftskostnad		2 532 682	2 703 033
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 680 788</b>	<b>2 908 621</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>582 085</b>	<b>211 367</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 262	25 165
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 262</b>	<b>25 165</b>
Annen finanskostnad		348 564	392 751
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>348 564</b>	<b>392 751</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-324 302</b>	<b>-367 586</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>257 783</b>	<b>-156 219</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>257 783</b>	<b>-156 219</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>257 783</b>	<b>-156 219</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>257 783</b>	<b>-156 219</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 783	-156 219
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>257 783</b>	<b>-156 219</b>





Udekket tap	10 341 032	10 598 814
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 341 032</b>	<b>-10 598 814</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 341 032</b>	<b>-10 598 814</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 528 565	10 603 073
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 528 565</b>	<b>10 603 073</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 528 565</b>	<b>10 603 073</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 669	2 295
Leverandørgjeld	49 259	221 429
Skyldige offentlige avgifter		788
Annen kortsiktig gjeld	59 376	29 996
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>110 304</b>	<b>254 508</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 638 869</b>	<b>10 857 581</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>297 838</b>	<b>258 767</b>



Organisasjonsnr: 971 279 249  
BRÅTEN 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

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

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

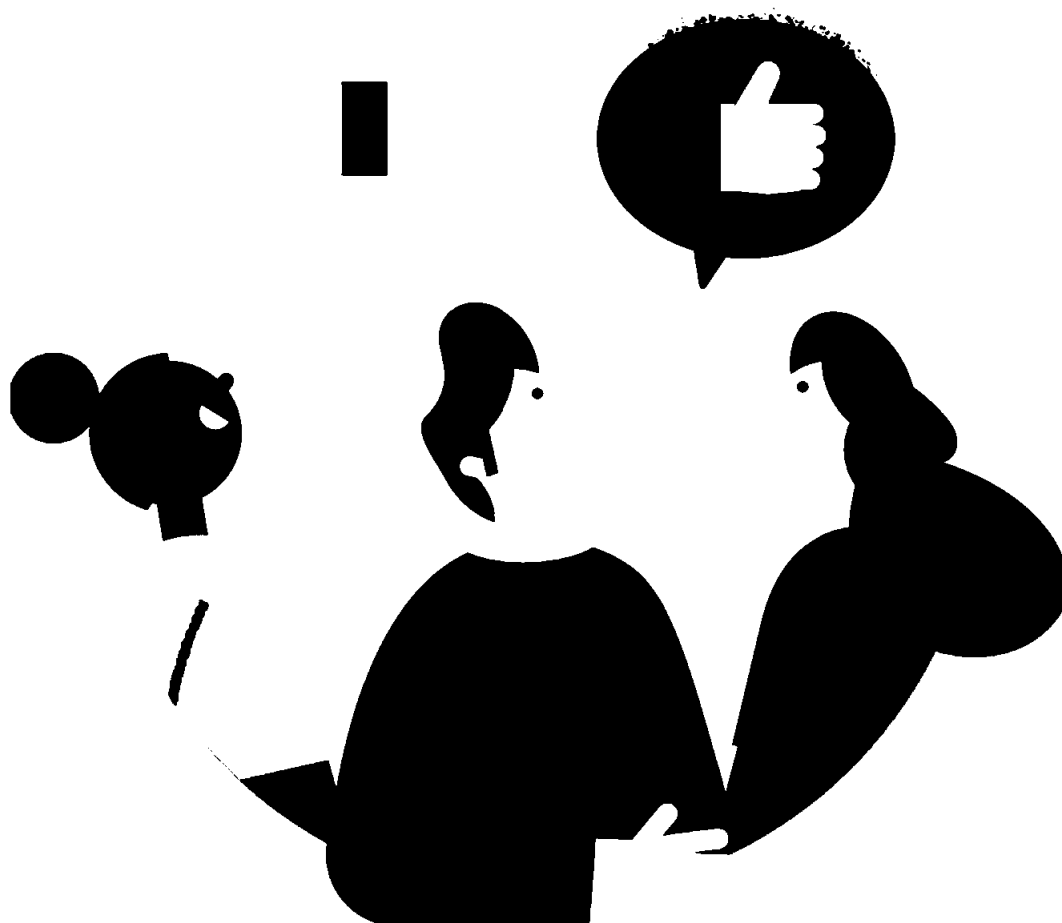
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

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

Bråten 1 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 9. mars - 17. mars 2021





## Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Bråten 1 Boligsameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 9. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/1086/arsmote/2021>

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 husordensreglene
6. Vedlikeholdsfond til vindu/balkongdører
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bråten 1 Boligsameie**

Anita Andersen

Bjarne Breer Holt

Randi Sundhagen

Narjis Kassim Østergren



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Anne Katrine Kristoffersen er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### **Vedlegg**

1. 1086 Årsrapport til styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Bråten 1 Boligsameie

Sameiet består av 54 seksjoner.

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer :

102 99

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

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.

Bråten 1 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.

### Styrets arbeid

Året som gikk 2020.

Etter årsmøtet i mars 2020 gikk hele Norge ned for telling. Vi var heldige som rakk å ha årsmøte. Vi har hatt styremøter jevnt og trutt gjennom perioden, både digitalt og samlet.

Vi valgte å bytte leverandør på snømåking og strøing før årets vinter. Erik Berg kommer og måker både sent og tidlig og gjør en super jobb for oss.



Etter mange år med gamle ytterdører og litt slitne låser kom beskjed fra vår leverandør Karl Jensen at låsesystemet vårt gikk ut av patent. Da ble det besluttet å sette inn nye ytterdører samtidig som vi fikk nye låser og nøkler.

I løpet av perioden har Elizabeth Tofing flyttet og vi har fått Narjis Kassim Østgren inn i styret.

Vi har ikke hatt noen vanlige dugnader i 2020 pga. Covid-19, så vi håper vi kan få til noen i år. Vil samtidig takke de som stod på og fikk ryddet da vi måtte bestille enda en kontainer til søppel.

Da håper vi at 2021 vil bli en «vanlig» år etter hvert.

## **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 3 262 873. Dette er kr 13 127 lavere enn budsjettet og skyldes ikke utleide p-plasser.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 680 788. Dette er kr 60 712 lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 257 783 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 187 533.

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.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

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

**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 12 147. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bråten 1 Boligsameie.

**Lån**

Bråten 1 Boligsameie har lån i OBOS Banken til en flytende rente på 2,9 % og er forventet nedbetalt 30.05.42.

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 en økning av kommunale avgifter til faktisk kostnad på kr 830 pr. mnd. fra 01.01.21

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bode

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Bråten 1 Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bråten 1 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 19. februar 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Bråten 1 Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

10 av 26

2

Penneo Dokumentnøkkel: 2W2FB-E3QQC-088ZQ-Z0PCO-N7X4H-HGKSS



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 262 488	3 113 988	3 276 000	3 430 000
Innbetalinger		0	6 000	0	0
Andre inntekter	3	385	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 262 873</b>	<b>3 119 988</b>	<b>3 276 000</b>	<b>3 430 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 107	-77 588	-25 500	-18 500
Styrehonorar	5	-130 000	-128 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-6 500	-5 375	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-104 685	-102 030	-106 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-65 695	-17 749	-25 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-321 197	-515 945	-420 000	-299 000
Forsikringer		-185 361	-162 310	-167 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-519 410	-459 448	-471 000	-551 000
Energi/fyring	10	-901 464	-1 002 897	-950 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 962	-231 459	-250 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-184 407	-205 821	-191 000	-213 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 680 788</b>	<b>-2 908 621</b>	<b>-2 741 500</b>	<b>-2 648 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>582 085</b>	<b>211 367</b>	<b>534 500</b>	<b>782 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	24 262	25 165	15 000	0
Finanskostnader	13	-348 564	-392 751	-421 000	-303 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-324 302</b>	<b>-367 586</b>	<b>-406 000</b>	<b>-303 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>257 783</b>	<b>-156 219</b>	<b>128 500</b>	<b>479 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-156 219		
Reduksjon udekket tap		257 783	0		



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

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		22 700	10 414
Forskuddsbetalte kostnader		62 441	58 953
Driftskonto OBOS-banken		207 779	-65 290
Sparekonto OBOS-banken		4 917	254 689
Trukket kassekreditt		0	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>297 837</b>	<b>258 766</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>297 837</b>	<b>258 767</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-10 341 032	-10 598 814
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 341 032</b>	<b>-10 598 814</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 528 565	10 603 073
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 528 565</b>	<b>10 603 073</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 750	24 405
Leverandørgjeld		49 259	221 429
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500.000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	788
Påløpte renter		1 669	2 295
Annen kortsiktig gjeld	17	22 626	5 591
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>110 304</b>	<b>254 508</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>297 837</b>	<b>258 767</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Rælingen, 17.02.2021  
Styret i Bråten 1 Boligsameie

Anita Andersen /s/    Bjarne Breer Holt /s/    Randi Sundhagen /s/    Narjis Kassim Østergren /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

FELLESUTG	2 736 900
Kommunal avgift	506 088
Parkering	36 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 278 988</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-16 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 262 488</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Nøkkelsalg	385
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>385</b>

## NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift av styrehonorar	-18 330
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	223
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 107</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 130 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 987
Andre konsulentonorarer	-59 709
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-65 695</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-55 613
Drift/vedlikehold VVS	-40 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 073
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-111 153
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 291
Kostnader dugnader	-1 130
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-321 197</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-380 474
Feieavgift	-380
Renovasjonsavgift	-138 556
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-519 410</b>

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

Elektrisk energi	-163 164
Olje	-738 300
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-901 464</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-32 974
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 282
Verktøy og redskaper	-1 521
Vaktmestertjenester	-23 675
Vakthold	-4 770
Renhold ved firmaer	-35 551
Gressklipping	-55 749
Andre fremmede tjenester	-1 170
Trykksaker	-1 405
Porto	-3 127
Bank- og kortgebyr	-3 183
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-184 407</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	51
Renter av sparekonto i OBOS-banken	228
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 902
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 081
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 262</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-340 179
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 385
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-348 564</b>

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

Kabel-tv anlegg	
Tilgang	6 975
Avskrevet tidligere	-6 974
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer lånekostn.



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2017	-11 088 276	
Nedbetalt tidligere	485 203	
Nedbetalt i år	74 508	-10 528
		565
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-10 528</b>
		<b>565</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Elektrisitet desember 2020 -17 889

Vaktmestertjenester desember 2020 -4 738

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -22 626**



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på e-post [braten1@styrerommet.net](mailto:braten1@styrerommet.net)

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Parkering**

Sameiet har 7 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret på [braten1@styrerommet.net](mailto:braten1@styrerommet.net).

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos styret. E-post [braten1@styrerommet.net](mailto:braten1@styrerommet.net). Husk å inkludere nøkkelnr. ved bestilling.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57258500. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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



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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 130 000



Sak 5

## **Endring av husordensreglene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

1.2. Leiligheten skal ikke benyttes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro. Det er ikke tillatt å banke, bore, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl. 21.00.

Generell ro på søn- og helgedager bør respekteres. Selskapelighet som kan medføre ubehag for naboene bør avtales med disse på forhånd.

Forslag ny tekst:

Husk nabovarsel ved oppussing.

Det er ikke tillatt å banke, borre, utøve sang- og musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter etter kl. 21.00 på hverdager. På lørdager gjelder dette fram til kl. 18.30. Generell ro på søn- og helgedager skal respekteres.

Selskapeligheter som kan medføre ubehag for naboene skal avtales med disse på forhånd.

### **Forslag til vedtak**

Endring av husordensreglene som foreslått av styre godkjennes.



Sak 6

## **Vedlikeholdsfond til vindu/balkongdører**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styre ønsker å utrede mulighet for å skifte vinduer og balkongdør ved hjelp av sparing via husleie. Ønsker å bruke ca. 6 mnd for å hente inne tilbud og ha et nytt årsmøte til høsten for å se på hvilke muligheter vi har. Styret ønsker å bruke Obos prosjekt til å utrede saken.

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å igangsette utredning/prisinnhenting på bytte av vinduer og balkongdører i sameiet.



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

**Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita Andersen

**Valg av 3 styremedlemmer**

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Bjarne Breer Holt
- Randi Sundhagen
- Narjis Kassim Østergren



## 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 innkrevning 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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