



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 297 785  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 315 136	1 269 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 315 136</b>	<b>1 269 084</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 017 692	1 190 732
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 057 627</b>	<b>1 230 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>257 509</b>	<b>38 417</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 178	98
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 178</b>	<b>98</b>
Annen finanskostnad		63 644	52 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 644</b>	<b>52 396</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 466</b>	<b>-52 298</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>195 043</b>	<b>-13 881</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>195 043</b>	<b>-13 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>195 043</b>	<b>-13 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>195 043</b>	<b>-13 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 043	-13 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>195 043</b>	<b>-13 881</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			700
Andre fordringer		79 452	65 370
Sum fordringer		79 452	66 070
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		473 047	404 871
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		473 047	404 871
Sum omløpsmidler		552 499	470 941
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>552 499</b>	<b>470 941</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		819 418	1 014 461
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-819 418</b>	<b>-1 014 461</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-819 418</b>	<b>-1 014 461</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 335 948	1 449 912
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 335 948</b>	<b>1 449 912</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 335 948</b>	<b>1 449 912</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 741	4 886
Leverandørgjeld		21 868	9 568
Annen kortsiktig gjeld		8 359	21 036
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 968</b>	<b>35 489</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 371 916</b>	<b>1 485 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>552 499</b>	<b>470 941</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404928

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 297 785  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 984 297 785  
SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 315 136	1 269 084
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 315 136</b>	<b>1 269 084</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 017 692	1 190 732
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 057 627</b>	<b>1 230 667</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>257 509</b>	<b>38 417</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 178	98
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 178</b>	<b>98</b>
Annen finanskostnad		63 644	52 396
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63 644</b>	<b>52 396</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 466</b>	<b>-52 298</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>195 043</b>	<b>-13 881</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>195 043</b>	<b>-13 881</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>195 043</b>	<b>-13 881</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		195 043	-13 881
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>195 043</b>	<b>-13 881</b>



Organisasjonsnr: 984 297 785  
SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			700
Andre fordringer		79 452	65 370
Sum fordringer		79 452	66 070
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		473 047	404 871
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		473 047	404 871
Sum omløpsmidler		552 499	470 941
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>552 499</b>	<b>470 941</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		819 418	1 014 461
Sum opptjent egenkapital		-819 418	-1 014 461



Sum egenkapital	-819 418	-1 014 461
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 335 948	1 449 912
Sum annen langsiktig gjeld	1 335 948	1 449 912
Sum langsiktig gjeld	1 335 948	1 449 912
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 741	4 886
Leverandørgjeld	21 868	9 568
Annen kortsiktig gjeld	8 359	21 036
Sum kortsiktig gjeld	35 968	35 489
Sum gjeld	1 371 916	1 485 401
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>552 499</b>	<b>470 941</b>



Organisasjonsnr: 984 297 785  
SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Brånåsen Terrasse II Sameie

9. mai 2023

Selskapsnummer: 5405





## Velkommen til årsmøte i Brånåsen Terrasse II Sameie

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

### Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, Brånåsen Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak - Husleieøkning fra 1.7.2023
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brånåsen Terrasse II Sameie**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner blir valgt på årsmøtet



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5405 - Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36.750,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 36.750,-



Sak 7

## **Sak - Husleieøkning fra 1.7.2023**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Grunnet sterk økning av driftskostnader foreslår styret økning av husleien på 10 % fra 1.7.2023. Dette er noe styret har beslutningsrett til, men ønsker likevel å ta saken til årsmøtet.

### **Styrets innstilling**

Foreslår å øke felleskostnadene med 10% fra 1.7.2023

### **Forslag til vedtak**

Forslaget godkjennes

Sak 8

## **Valg av valgkomité**

Kandidater velges på årsmøtet

### **Innstilling**

Margaret Johnsen

Else Marie Cox

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Else Marie Cox
- Margaret Johnsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ole Harald Naalem Filtvedt	Hattemakerlia 90
Styremedlem	Jan Granberg	Hattemakerlia 90 A
Styremedlem	Elisabeth Flatråker Kirkestuen	Hattemakerlia 90 C
Styremedlem	Anna Wisniowska	Hattemakerlia 90 C

### Valgkomiteen

Else Marie Cox	Hattemakerlia 88 C
Margaret Johnsen	Hattemakerlia 88 D

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Brånåsen Terrasse II Sameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

Brånåsen Terrasse II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984297785, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

39 99

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

Brånåsen Terrasse II Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- Ny branndør til søppelrom (august). Ettermontert automatisk lys og slepelist for rottetetting (oktober)
- Rengjøring av ventilasjonsanlegg ved West-rens, inkl bytte av deler/ventillator i de leilighetene der dette var behov (september/oktober).
- Forlengelse av leiekontrakt for området nedenfor balkongene på andre siden av veien.
- Kontakt med OBOS for vedlikeholdsplan på bygget, fått tilbud på dette.
- HMS-runde utført (oktober).
- Fått inn tilbud på reoperasjon av vannlekkasje svalgang 2.etg, engasjert firma som utfører dette så snart været/temperaturen tillater det.
- Byttet til nytt firma (Andersen) for snømåking, gressklipping og renhold. Løpende kontakt med firma da det var noen startvansker.
- Utført rens av avløp i alle leiligheter ved Power clean (januar).
- Undersøkt mulig utbygging av el-anlegget i henhold til EI-bil ladere.
- Hentet inn flere tilbud fra flere aktører ang felling av trær, engasjert firma som utfører dette til våren.
- Avholdt 7 styremøter.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring og kommunale avgifter.

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 516.531.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200.000 til vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brånåsen Terrasse II Sameie.

### Lån

Brånåsen Terrasse II Sameie har lån i DNB.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Brånåsen Terrasse li

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Brånåsen Terrasse li.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Pennco Dokumentnøkkel: WDW5-A8IKC-Q10U2-C3PB-6G7G7-Y0FEZ



BDO AS  
Johan Henrik L'Organge  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: WDW5-A8KC-Q1OU2-C3PB-6G7G7-VOFEZ

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

Vedlegg 1

11 av 20

side 2 av 2  
5405 - Årsrapport.pdf



## SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II ORG.NR. 984 297 785, KUNDENR. 5405

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 315 136	1 254 084	1 297 000	1 370 000
Andre inntekter		0	15 000	12 000	2 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 315 136</b>	<b>1 269 084</b>	<b>1 309 000</b>	<b>1 372 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-5 183	-5 182
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-36 750	-36 750
Revisjonshonorar	5	-7 203	-8 294	-6 500	-7 600
Forretningsførerhonorar		-92 288	-89 688	-94 500	-97 000
Konsulenthonorar	6	-3 885	-13 294	-5 000	-4 100
Drift og vedlikehold	7	-196 844	-394 976	-200 000	-200 000
Forsikringer		-78 953	-70 039	-74 500	-86 000
Kommunale avgifter	8	-369 728	-354 286	-410 000	-389 000
Energi/fyring		-44 163	-44 368	-70 000	-47 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 635	-133 237	-137 500	-154 000
Andre driftskostnader	9	-77 993	-82 551	-86 250	-82 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 057 627</b>	<b>-1 230 667</b>	<b>-1 126 183</b>	<b>-1 109 232</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>257 509</b>	<b>38 417</b>	<b>182 817</b>	<b>262 768</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 178	98	0	0
Finanskostnader	11	-63 644	-52 396	-48 000	-73 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-62 466</b>	<b>-52 298</b>	<b>-48 000</b>	<b>-73 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>195 043</b>	<b>-13 881</b>	<b>134 817</b>	<b>189 768</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-13 881		
Reduksjon udekket tap		195 043	0		

## SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II ORG.NR. 984 297 785, KUNDENR. 5405



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 237	0
Kundefordringer		0	700
Forskuddsbetalte kostnader		76 215	65 370
Driftskonto OBOS-banken		418 613	350 889
Sparekonto OBOS-banken		54 434	53 982
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>552 499</b>	<b>470 941</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>552 499</b>	<b>470 941</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-819 418	-1 014 461
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-819 418</b>	<b>-1 014 461</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 335 948	1 449 912
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 335 948</b>	<b>1 449 912</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 228	8 339
Leverandørgjeld		21 868	9 568
Påløpte renter		2 575	1 720
Påløpte avdrag		3 166	3 166
Annen kortsiktig gjeld	14	3 131	12 697
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>35 968</b>	<b>35 489</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>552 499</b>	<b>470 941</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Lillestrøm, 29.03.2023  
Styret i Sameiet Brånåsen Terrasse II

Ole Harald Naalem Filtvedt/s/ Jan Granberg/s/

Elisabeth F. Kirkestuen/s/

Anna Wisniowska/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

Felleskostnader	1 136 796
Kabel-tv	132 160
Trappevask	27 580
P-plass bil	14 400
Leie MC-plass	4 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 315 136</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 203.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 885
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 885</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-6 495
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 087
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 524
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-31 618
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 413
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 707
---------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-196 844</b>
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-234 413
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-134 677
-------------------	----------

Feieavgift	-638
------------	------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-369 728</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 979
Renhold ved firmaer	-28 531
Snørydding	-15 000
Gressklipping	-25 582
Andre fremmede tjenester	-513
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Bank- og kortgebyr	-2 938
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-77 993</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	452
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 178</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-63 644
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-63 644</b>

**NOTE: 12****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 verdikninger

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: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019

-1 700 000

Nedbetalt tidligere

250 088

Nedbetalt i år

113 964

-1 335 948

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 335 948**

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Til gode beboer

-3 131

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-3 131**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2297809. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Uteområde	Felling av trær
2018 - 2019	Fasadeoppgradering	Ny fasade på terrassesiden og på inngangssiden. Nye rekkverk og glass i stedet for treverk.
2017	Diverse vedlikehold	<ul style="list-style-type: none"><li>• Byttet utelamper på mur ved blokk 88.</li><li>• Byttet alle lamper/lysstoffrør i begge garasjene.</li><li>• Vedlikehold av utvendig kledning.</li><li>• Maling av murvegger, garasjevegger etc.</li><li>• Oppussing trappeoppgang, male tak, vegger, dører etc.</li></ul>
2013	Diverse utskiftning	Skiftet 5 boddører på terrassen og diverse listing. Skiftet vegg i garasje mot boder. Skiftet utvendig belysning.
2011 2010	Beising av rekkverk i svalgangene Installerer av sommervanningsanlegg	Det ble installert et sommervannanlegg med nye tappekraner ved nedkjøringen til nr. 90, på vestveggen av begge blokkene og ved nødutgangen i 88. Anlegget forenkler hagevanningen.
2005	Beising og flislegging	Beising av rekkverk i svalgangene <ul style="list-style-type: none"><li>o maling av vegger og tak i trapperommet</li><li>o flislegging av trapper og reposer i trapperommet med gulvvarme i u-etasjen og 1. etasje</li><li>o flislegging av svalgangene i nr 88 4. og 5. etasje og nr 90 2. 3. og 4. etasje</li></ul>



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

**Selskapsnummer:** 5405 **Selskapsnavn:** Brånåsen Terrasse II Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.