



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 613 261
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3
Forretningsadresse: c/o 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 144 078	801 714
Sum inntekter		1 144 078	801 714
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	114 100
Annen driftskostnad		1 152 538	390 157
Sum kostnader		1 243 818	504 257
Driftsresultat		-99 740	297 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 591	2 409
Sum finansinntekter		1 591	2 409
Annen finanskostnad		4 211	
Sum finanskostnader		4 211	0
Netto finans		-2 620	2 409
Ordinært resultat før skattekostnad		-102 360	299 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		-102 360	299 866
Årsresultat		-102 360	299 866
Totalresultat		-102 360	299 866
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-102 360	299 866
Sum overføringer og disponeringer		-102 360	299 866



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 246
Andre fordringer		224 212	161 358
Sum fordringer		224 212	162 604
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		667 754	463 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 754	463 501
Sum omløpsmidler		891 966	626 105
SUM EIENDELER		891 966	626 105

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			
Annen egenkapital		434 228	536 588
Sum opptjent egenkapital		434 228	536 588
Sum egenkapital		434 228	536 588
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		197 799	
Sum annen langsiktig gjeld		197 799	0
Sum langsiktig gjeld		197 799	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42	
Leverandørgjeld		150 981	52 645
Annen kortsiktig gjeld		108 917	36 872
Sum kortsiktig gjeld		259 939	89 517
Sum gjeld		457 738	89 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 966	626 105



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459161

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 613 261
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3
Forretningsadresse: c/o 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 921 613 261
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 144 078	801 714
Sum inntekter		1 144 078	801 714
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	114 100
Annen driftskostnad		1 152 538	390 157
Sum kostnader		1 243 818	504 257
Driftsresultat		-99 740	297 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 591	2 409
Sum finansinntekter		1 591	2 409
Annen finanskostnad		4 211	
Sum finanskostnader		4 211	0
Netto finans		-2 620	2 409
Ordinært resultat før skattekostnad		-102 360	299 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		-102 360	299 866
Årsresultat		-102 360	299 866
Totalresultat		-102 360	299 866
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-102 360	299 866
Sum overføringer og disponeringer		-102 360	299 866



Organisasjonsnr: 921 613 261
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 246
Andre fordringer	224 212		161 358
Sum fordringer	224 212		162 604
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	667 754		463 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	667 754		463 501
Sum omløpsmidler	891 966		626 105
SUM EIENDELER		891 966	626 105
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	0		0
Sum innskutt egenkapital	0		0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	434 228		536 588
Sum opptjent egenkapital	434 228		536 588



Sum egenkapital	434 228	536 588
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	197 799	
Sum annen langsiktig gjeld	197 799	0
Sum langsiktig gjeld	197 799	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42	
Leverandørgjeld	150 981	52 645
Annen kortsiktig gjeld	108 917	36 872
Sum kortsiktig gjeld	259 939	89 517
Sum gjeld	457 738	89 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	891 966	626 105



Organisasjonsnr: 921 613 261
BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3

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 skattetrekkskonto 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 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

Bråtejordet Boligsameie 3

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bråtejordet Boligsameie 3. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7897>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Bråtejordet Boligsameie 3

Ingvild Anette Fagerjord

Maria Elisabeth Hamre

Sigurd Salvesen



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.

Forslag til vedtak

Jostein Kjøningsen og Ingvil Urdal er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for inneværende styreperiode (2020-2021).

Styrets innstilling

Styret har hatt høy arbeidsbelastning med oppfølging av utbygger og nødvendig vedlikehold av fasader. Styret registrer også at det foregående år og i år har vært vanskelig å finne kandidater til styret. Alternativet er å hente inn eksterne styrekandidater til en langt høyere kostnad. Fjorårets nivå var på kr 80 000.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000



Sak 4

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 / underskudd dekkes av sameiets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7897 Bråtejordet boligsameie 3.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingvild Anette Fagerjord	Bråtejordet 39
Styremedlem	Maria Elisabeth Hamre	Bråtejordet 55
Styremedlem	Sigurd Salvesen	Bråtejordet 11
Varamedlem	Johannes Due Enstad	Bråtejordet 51
Varamedlem	Boro Petkovic	Bråtejordet 53

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Bråtejordet Boligsameie 3

Sameiet består av 28 seksjoner.

Bråtejordet Boligsameie 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921613261, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Bråtejordet 2 - 10
Bråtejordet 11 - 55

Gårds- og bruksnummer :
78 394

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.

Bråtejordet Boligsameie 3 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har brukt tid på oppfølging av reklamasjoner mot utbygger på sameiets fasader og utearealer.

Videre har vi drevet HMS-arbeid, inkludert HMS-runder. Styret har også behandlet søknader fra seksjonseiere om f.eks. plattinger, levegger etc.



Av større vedlikeholdsprosjekter som ble utført var det maling av fasader som stod på agendaen. Det gjenstår noen mindre arbeider knyttet til dette som vil følges opp i 2021.

Styret har vi avholdt syv styremøter, flere arbeidsmøter, befaringer etc. I tillegg har vi hatt samarbeid med styrene i sameie 1 og 2. Styret har innhentet diverse tilbud.

Gjennom året har vi sendt ut informasjon via Vibbo og SMS, samt lagt ut informasjon på Facebook. Besvart spørsmål fra seksjonseiere.

Forberedelse av årsmøte med årsberetning.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 144 078.

Dette er kr 336 078 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innhenting av kapital for vedlikehold av fasade.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 243 818.

Dette er kr 474 919 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av fasade. Årsmøtet i fjor vedtok å sette av kr 200 000 til uteområder. Dette prosjektet er overført til 2021. Budsjettet for 2020 inneholdt ikke utgifter til fasademaling. Dette ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2020.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 102 360 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 632 027.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 421 000 til vedlikehold. Beløpet inkluderer bl.a. utsatte utomhusprosjekter (steinlegging etc) og resterende arbeider ifm. fasademaling. Utsatte arbeider er årsaken til at budsjettet viser et forventet negativt årsresultat for 2021.

Kommunale avgifter i LILLESTRØM kommune

Utgiftene er knyttet til vann og kloakkavgifter ifm. fjernvarmeanlegget.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Kostnaden er i hovedsak knyttet til gatebelysning.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bråtejordet Boligsameie 3 og tilsvarende hustyper.

Lån

Bråtejordet Boligsameie 3 har lån i OBOS Banken i forbindelse med vedlikehold av fasader.

Annuitetslån med flytende renter. Gjenstår 19 terminer.

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 tilnærmet uendrede felleskostnader, bortsett fra estimer om noe reduserte kostnader til TV/Internett ved fornyelse av avtalen mot slutten av 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 Bråtejordet Boligsameie 3

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bråtejordet Boligsameie 3.

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 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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8VUZ-W7FE-DEA08-LH56T-C38MK-SXF00



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-14 21:13:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: 8VUZ-W7FE-DEA08-LH56T-C38MK-SXF00

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3 ORG.NR. 921 613 261, KUNDENR. 7897

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 144 044	801 684	808 000	805 000
Andre inntekter	3	34	30	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 144 078	801 714	808 000	805 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-80 000	-100 000	-100 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 810	-12 154	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-52 363	-50 888	-51 800	-54 000
Konsulenthonorar	7	-13 530	-33 225	-10 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-850 604	-58 433	-365 000	-421 000
Forsikringer		-81 149	-70 243	-75 816	-106 000
Kommunale avgifter	9	2 149	10 762	-3 000	-2 000
Energi/fyring		-598	-2 150	-2 000	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 252	-123 984	-130 183	-126 796
Andre driftskostnader	10	-24 382	-49 845	-10 000	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 243 818	-504 257	-768 899	-854 896
DRIFTSRESULTAT		-99 740	297 457	39 101	-49 896
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 591	2 409	0	0
Finanskostnader	12	-4 211	0	0	-117 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 620	2 409	0	-166 896
ÅRSRESULTAT		-102 360	299 866	39 101	53 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	299 866		
Fra opptjent egenkapital		-102 360	0		



BRÅTEJORDET BOLIGSAMEIE 3 ORG.NR. 921 613 261, KUNDENR. 7897

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 107	0
Kundefordringer		0	1 246
Forskuddsbetalte kostnader		107 480	87 585
Andre kortsiktige fordringer	13	102 625	0
Energiavregning	15	0	73 773
Driftskonto OBOS-banken		348 791	161 655
Sparekonto OBOS-banken		318 963	301 846
SUM OMLØPSMIDLER		891 966	626 105
SUM EIENDELER		891 966	626 105
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		434 228	536 588
SUM EGENKAPITAL		434 228	536 588
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	197 799	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		197 799	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 180	22 289
Leverandørgjeld		150 981	52 645
Påløpte renter		42	0
Energiavregning	15	91 737	0
Annen kortsiktig gjeld		0	14 583
SUM KORTSIKTIG GJELD		259 939	89 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 966	626 105
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Lillestrøm, 18.03.2021
Styret i Bråtejordet Boligsameie 3

Ingvild Anette Fagerjord/s/ Maria Elisabeth Hamre/s/ Sigurd Salvesen/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**

Felleskostnader	978 108
Digital-TV	78 288
Bredbånd	48 048
Parkering	39 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 144 044

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	34
SUM ANDRE INNETEKTER	34

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 810.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-8 288
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 243
SUM KONSULENTHONORAR	-13 530

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Fasade, oppussing,malerarbeide	-809 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-809 500
Drift/vedlikehold bygninger	-12 869
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 581
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 038
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 617
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-850 604

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	2 149
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	2 149

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 317
Snørydding	-14 583
Andre kontorkostnader	-746
Porto	-536
Bank- og kortgebyr	-6 200



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -24 382

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	133
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 458
SUM FINANSINNTEKTER	1 591

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 211
SUM FINANSKOSTNADER	-4 211

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	102 625
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	102 625

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2020	-225 000
Nedbetalt i år	27 201

-197 799

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -197 799

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-340 320
SUM INNTEKTER	-340 320

KOSTNADER

Fjernvarme	238 897
Driftskostnader	9 687
SUM KOSTNADER	248 584

SUM ENERGIAVREGNING -91 736

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for



sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annens informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-postadresse bratejordet3@styrerommet.no. Se Bråtejordet Boligsameie 3 sin nettside på <https://vibbo.no/bratejordet-3> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. 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 33 utendørs parkeringsplasser hvor beboere fra sameiet eller andre sameier på Bråtejordet har kjøpt bruksrett. Sameiet har også ansvar for 7 gjesteparkingsplasser for Bråtejordet.

Nøkler/skilt

Postkasseskilt bestilles fra styret. Se <https://vibbo.no/bratejordet-3/tema/postkasseskilt>. Husnøkler bestilles hos jernvarehandel / låsesmed.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6812691. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere røykvarslere, 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret planlegger i 2021 å utføre enkelte arbeider utomhus som steinlegging av grusstier etc.

Protokoll

Protokoll etter årsmøtet tilgjengeliggjøres digitalt. Protokoll sendes ikke ut i papirformat, men eierne kan få den tilsendt ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS. Kostander vil bli fakturert.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Eivind Johannessen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Jonas Hoset

Sigurd Salvesen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Johannes Due Enstad

Gry Lunde



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
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.