

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bratlikollen Boligsameie
Avholdes og åpnes Torsdag 07.05.2020 og avsluttes fredag 15.05.2020

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING1

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styreonorar økes fra kr 250 000,- til kr 300 000,-.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene i henhold til nye lovbestemmelser fra 1/1-2020 (2/3-flertall)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 15. april 2020
Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell/s/

Afzal Hussain/s/

Brit E. Fisher/s/

Annveig Isaksen/s/

Thomas Kjerland/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1 B	2019-2020
Nestleder	Afzal Hussain	Skogvollveien 31 B	2019-2021
Styremedlem	Brit E. Fisher	Gamleveien 859	2018-2020
Styremedlem	Annveig Isaksen	Libakkveien 1 B	2018-2020
Styremedlem	Thomas Kjerland	Libakkfaret 9 B	2019-2021 (trukket seg)
Varamedlem	Aashild Ødegaard	Libakkfaret 4 B	2019-2020
Varamedlem	Maria Nordbø Baugstø	Libakkfaret 8 B	2019-2020
Varamedlem	Espen Løken	Kvestadveien 21	2019-2020
Varamedlem	Mohammad Razzaq	Veksthusfløtten 31	2019-2020
Valgkomiteen			
	Daniel Azouar	Libakkfaret 3 A	2019-2020
	Per Morten Jørgensen	Libakkfaret 1 A	2019-2020

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

Generelle opplysninger om Bratlikollen Boligsameie

Sameiet består av 308 seksjoner.

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

Libakkfaret 1-11
Libakkveien 1,6,8 + 21-25
Sandstuveien 48 og 50

Gårds- og bruksnummer:

149 433

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Bratlikollen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid i styreperioden 2019-2020

Styret har i inneværende periode avholdt 11 styremøter, to regnskapsmøter og behandlet ca. 110 saker. I tillegg har vi hatt arbeidsmøter og befaringer med diverse leverandører, samt jevnlig befaringer, byggemøter og andre møter vedrørende fasadeoppussingen med Usbl og Nordisk Facade AS (NF).

Gjennom året har styret hatt jevnlig kontakt internt; ved fysiske møter, pr. telefon og e-poster. Ved vedlikeholdsprosjekter har styret hatt jevnlig kontakt med de engasjerte firmaene for å følge med og holde seg orientert i prosessen.

I tillegg har styremedlemmene stilt opp og arrangert flere dugnader. Julegrantenningen valgte vi å avlyse på grunn av lavere kapasitet i styret i desember og heller ingen respons fra beboerne til å arrangere.

Styret har også dette året hatt mange arbeidsoppgaver og samtidig hatt færre styremedlemmer å fordele arbeidet på grunnet sykdom og frafall. Styreperioden har vært krevende for oss i styret, med mye bruk av fritid og igjen velvillighet fra våre familier. Vi har jobbet for å sikre sameiets interesser og jobbet for det vi ser som gode og nyttige løsninger for beboerne. Vi er fornøyd med innsatsen og engasjementet vi har lagt ned og takker alle beboerne som har gitt tilbakemeldinger og gitt uttrykk for verdsettelse til styret i et krevende styreår.

E-post- og telefonhenvendelser

Styret mottar store mengder e-post. Styret har behandlet og besvart ca. 5 000-6 000 e-poster, inkludert e-postkorrespondanse mellom styremedlemmene i inneværende periode. Styret mottar ca. 300-400 telefonsamtaler, i tillegg kommer telefonsamtaler mellom styremedlemmene.

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

Fasadeoppussingsprosjektet

Også i denne perioden har det vært mye arbeid i forbindelse med prosjektet med telefoner, eposter og møter. Vi har også hatt reklamasjoner som bl.a. blikket på gavlveggene og på enkelte balkonger og innglassinger. I august ble prosjektet formelt ferdigstilt, men sluttoppgjøret med NF er ikke fullt utbetalt da vi har uenighet vedrørende størrelsen på beløpet.

Vi har fortsatt ikke mottatt noen avklaring i forholdet til konkursen i S-Bygg. S-Bygg har hevdet krav mot sameiet og sameiet har hevdet krav mot boet. Denne situasjonen er fortsatt ikke avklart og medfører en risiko for sameiet.

Skade på glass og balkongplater

Utover våren 2019 meldte flere beboere om skjemmende merker og striper på balkongplater og glass. Ved befaringer viste det seg at elementer fra flislagt gulv på balkonger rant ned og skadet glass og balkongplater i etasjene under. Siden dette med flislegging utgjør en såpass stor fare for skader på underliggende balkongplater og glass har styret vedtatt at flislegging på balkonggulv ikke er tillatt. På bakgrunn av dette jobbet Nordisk Facade for å finne alternativ til fliser på balkongen og fant en løsning som de la på trammen inn til vaskerilokalet.

Omlagging fra oljefyring til bioolje

Vi var pålagt å stoppe fyring med olje innen 1. januar 2020 og vi gikk i desember over til bioolje. Energico AS gjorde enkelte endringer på fyringsanlegget for å legge til rette for konverteringen. Arbeidet ble rimeligere enn forelagt, noe som var en hyggelig overraskelse.

Trehogst

Vi innhentet tilbud og valget falt på Grønt Miljø. De fjernet de trærne som sto nærme fasaden og gjorde også en del beskjæring av grener. Enkelte andre trær som hellet eller på annen måte influerte ble også fjernet.

Grøntarealene

Vi har hatt diverse befaringer for å finne en balanse mellom det å fjerne vegetasjon og det å beskjære og beholde det som kan gi trivsel rundt blokkene. Vi valgte å fjerne og beskjære såpass av busker og kratt at vi fikk luft og lys på plener, rundt gangveier og veier. Arbeidet er ikke helt ferdig og vil fortsette utover våren.

Elbiler

På sameiermøtet i 2019 vedtok sameierne å legge opp ladepunkter for elbiler. Visse kriterier måtte innfris som bl.a. at minst 10 beboere var interessert. Dette antallet kom vi opp i og styret jobbet for å innhente nødvendig informasjon og tok kontakt med Elbilforeningen og elektriker for å få fagkyndig hjelp. Siden styret har hatt redusert kapasitet pga. sykdom og frafall i løpet av styreperioden har dette med elbiler tatt lenger tid enn forutsatt.

Brannvern i sameiet

Vi har gjort befaringer i alle kjellere for å sjekke om brannfarlige gjenstander står i boder eller fellesrom.

NAV og støtte til hjelpemidler

Styret får i løpet av året søknader til hjelpemidler som trappeheis på vegne av beboere og dette godkjenner vi så lenge sikkerhet for frie rømningsveier overholdes og monteringen følger gjeldende brannforskrifter. Men i år har vi brukt mye tid på en sak grunnet rigid behandling hos NAV pga. vår bemerkning med krav om frie rømningsveier og det å følge de gjeldende brannforskrifter. Vi har bedt NAV om å ha beboeren som trenger trappeheis i fokus, men dessverre vet vi enda ikke hvordan dette går.

Vaskerilokalet og oppussing

På sameiermøtet 2019 ble det bestemt at beboerne skulle stå for oppussing på dugnad og innrede med brukte møbler. Vi har hatt flere arbeidsmøter og tre dugnader hvor beboere har sjauet og jobbet. Benker og hyller er lagt ut for salg og den siste maskinen, industrirulla, ble solgt i høst. Nordisk Fasade malte taket og andre småting, og elektriker sikret alt det elektriske etter vaskeriets maskineri. En del møbler er også samlet for å brukes i lokalet.

Vi ser lokalet som en ressurs i sameiet og beboere har diskutert muligheter. Her trengs gode rutiner for bruk, renhold, drift etc. Vi venter nå på at situasjonen i Norge endres før neste dugnad med maling etc. kan igangsettes.

Vedlikehold

Det har vært reparasjoner og utskifting av termostater og ventiler på radiatorer, samt utskifting av sirkulasjonspumper og en del reparasjoner på fyringsanlegget i fyrhuset. Det er byttet noen lamper i inngangsparti og oppganger og ellers montert nye utelamper på fasader. I tillegg til sterkere pærer på våre private gatelys. Det er utført noe vedlikehold og utskiftinger på låser og dørpumper på ytterdører, kjellerdører, samt noe vedlikehold på callinganlegg. Vaktmesteren har jevnlig skiftet filter på rensingen av radiatorvannet og avleiringene er minimale.

Ellers har vaktmesteren hatt fokus på rens og vask av postkasser, fjerning av gamle sykler fra sykkelbodene og rydding i kjellerganger og fyrhus. Han har også plukket mye søppel på området og kjørt bort hensatte gjenstander til gjenvinningsstasjon.

Vaktmestertjenesten

Samarbeidet med Bygårdsservice AS og vaktmester Raul er vi stort sett fornøyd med. Manglende søppelhenting og det at beboere setter fra seg søppel og gjenstander i kjellere og utenfor avfallsstasjonene har skapt frustrasjon og utfordring for vaktmesteren, men vi erfarer som tidligere år at Raul ivaretar sameiet og området på en grei måte. I tillegg viser han interesse for Bratlikollen Boligsameie og det setter vi stor pris på.

Dugnad

Styret arrangerte en ordinær dugnad og en sjauedugnad. I forkant av sjau-dugnaden hadde en beboer kuttet enorme mengder småtrær og busker. Oppslutningen var variert og mindre enn ved tidligere dagnader, men de beboerne som deltok gjorde en strålende innsats med rydding og forpleining av utearealene våre. Flere beboere var også ute og ryddet søppel og kuttet småtrær i etterkant av dugnaden. Styret takker alle de involverte og de fremmøtte for innsatsen!

Containere

På grunn av den høye «straffeavgiften» vi fikk for ureglementert avfall i 2014, valgte styret igjen å ha containere kun en kveld i to timer og med vakthold ved hver container. Styret gjorde en iherdig innsats for å få engasjert nok vakter, noe som tar en del unødvendig tid, da vi er 308 seksjonseiere og vi trengte kun 12 vakter! Dessverre fungerte ikke utsetting og henting av containerne, da sjåføren kom tidligere enn avtalt og hentet containere senere enn avtalt. Styret var derfor tydelig overfor firmaet om at sameiet ikke ville betale for økte kostnader ved at gjenstander ble uregelmessig kastet.

Avfallshåndtering

Nytt system ble tatt i bruk i starten av 2019 og vi håpet at tømningen av avfallsbrønnene ville fungere optimalt med nytt system og nytt mannskap fra Renovasjonsetaten. Dette skjedde dessverre ikke, vi opplevde med jevne mellomrom at søppelhenting ble utsatt og andre ganger var kun enkelte steder tømt. Styret har brukt mye tid på å sende e-poster, ringe og jobbe for å få Renovasjonsetaten til å forstå at de oppsatte kjøreruter/ tømmeruter ikke fungerte.

Søppel og avfall

Dessverre ser vi økt omfang av søppel, papp og eiendeler som beboere setter fra seg ved siden av avfallsbrønnene, og også i kjellerganger. Dette til tross for tydelig oppslag på kjellerdører og gjentagelser i rundskriv og husordensregler. Vaktmesteren bruker mye tid på å rydde opp i dette og sameiet får økte kostnader for levering av gjenstander og elektrisk avfall o.l. Der vaktmester eller styret finner eieren til hensatt søppel eller eiendeler sendes gebyr til eier.

Glasscontainer

I løpet av året opplevde vi økende mengder søppel og elektrisk avfall som ble slengt utenfor denne containeren. Det hjalp heller ikke at dunken som var beregnet for plastavfall ikke ble tømt regelmessig. Styret strevde igjen med Renovasjonsetaten for å få de til å følge opp firmaet som hadde ansvaret for tømning og rydding rundt containeren. Til slutt så vi ikke noen annen løsning enn å få glasscontaineren fjernet.

Kollektiv avtale om bredbånd og faktura

Styret har reforhandlet og fornyet fellesavtalen for leveranse av bredbånd og tv for sameiet. Vi har nå fått høyere hastighet på internett og bedre utvalg av kanaler til en rimeligere pris enn det vi har hatt de siste årene.

Strøm og avtaler

Fra mars 2019 har styret gått over til en spotprisavtale hos Hafslund strøm for fellesstrømmen i sameiet, inkludert oppvarming av vann til radiatorsystemet. Dette har vært gunstig for sameiet.

Forsikring

Styret var heller ikke i år fornøyd med forsikringspremien fra Gjensidige for 2020 som ble presentert med kr 576 000 og vi forhandlet oss frem til en premie på kr 556 000.

Barneparken, brann og forsikring

Barneparken brant nå i våres og er totalskadet. Et slikt totalskadet bygg utgjorde en fare for sikkerheten og vi fikk sikret området umiddelbart. Dette ble meldt forsikringsselskapet og til vår store overraskelse påsto de at bygget ikke var forsikret. Vi har hatt en lang runde med Gjensidige for å bevise at de hadde uorden i sine dokumenter og til slutt fikk vi gehør for dette.

Rundskriv og annen informasjon

Styret har hatt 6 rundskriv, diverse informasjonsskriv, brev og skjemaer. Rundskrivene er sendt til de seksjonseiere som ikke bor i sameiet og ellers har styret selv delt ut rundskrivene i alle de 308 postkassene til sameiets beboere. Dette sparer sameiet flere tusen kroner på i forbindelse med arbeid med utsendelse og porto ved hvert rundskriv. I tillegg har styret hengt informasjonslapper på de 39 ytterdørene ved info om nye installasjoner, vedlikehold, viktige meldinger og ellers annen påkrevd informasjon.

Sameiets hjemmeside, www.bratlikollen.no

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

Ny beboerportal- Vibbo.no

Som sameier har du nå mulighet å legge inn eller endre din kontaktinfo elektronisk. Vi minner også om at beboere oppfordres til å krysse av for digitalt samtykke.

Prosjekter for neste styreperiode

- Løsninger for ladestasjoner til elbiler
- Arrangere dugnad i vaskerilokalet
- Rive nedlagt barnepark og fryseri
- Arbeid i forhold til brannteknisk rapport
- Fortsette arbeidet med grøntarealene
- Vedlikehold av p-plasser

Fokusområder for neste styreperiode

- Oppfølging og fornyelse av sameiets kontrakter med leverandører
- Fokus på samarbeid med beboere og eiere
- Fokus på kommunikasjon med eiere som leier ut

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 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 2019 var til sammen kr 15 466 974,-.
Andre inntekter, se note 3 for nærmere forklaring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 16 541 009,-.
Dette er kr 267 991,- lavere enn budsjettert. Underliggende dette kostnadsbildet er det både plusser og minuser, og størst positivt avvik ser man under posten «*Drift-og vedlikehold*» med kr 1 033 142,- som har sammenheng med fasadeutbedringen med kostnadsramme på kr 52 400 000,-. Pr. 2017, 2018 og 2019 er fasadeutbedringen kostnadsført med totalt kr 51 188 505,-. Resterende kostnader kommer i 2020.

Avsatte midle på totalt kr 1 140 000,- til ordinær «*Drift- og vedlikehold*» landet kr 217 000,- under budsjett, som i hovedsak skyldes at kostnader til utskifting av fyrkjelen til bio oljefyring ble lavere enn avsatt i budsjett. «*Energi og fyring*» avviker negativt med kr 928 000,- som skyldes høye fyringsutgifter. «*KabelTv/Bedbånd*» avviker positivt med kr 288 000,- som skyldes at styret fikk reforhandlet avtalen med Telenor til en lavere pris.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 466 346,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 5 577 125,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Styret har fortsatt ikke mottatt noen avklaring i forhold til konkursen i S-Bygg. S-Bygg har hevdet krav mot sameiet og sameiet har hevdet krav mot boet. Denne situasjonen er fortsatt ikke avklart og medfører selvsagt en risiko. Sluttoppgjøret med Nordisk Facade er ikke fullt utbetalt da vi har uenighet vedrørende størrelsen på beløpet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det planlagt å gjennomføre vedtakene i 2019 med elbillading og oppussing av vaskerilokalet. I tillegg fortsette arbeidet med grøntarealene. Sluttoppgjøret med Nordisk Facade AS er ikke fullt utbetalt da vi har uenighet vedrørende størrelsen på beløpet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 45 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bratlikollen Boligsameie.

Lån

Bratlikollen Boligsameie har annuitetslån i OBOS Banken AS, med nominell rente på 3,6%. 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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bratlikollen Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bratlikollen Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2019Resultatregnskap for 2019Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

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

Budsjettallene 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 regnskapsskikk 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

Hans Petter Urkedal
registrert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 056 330	15 046 090	15 190 000	15 060 000
Antenneanlegg		374 654	346 157	346 000	350 000
Andre inntekter	3	35 990	11 043	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		15 466 974	15 403 290	15 551 000	15 410 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-88 148	-41 812	-81 000	-78 000
Styrehonorar	5	-248 000	-250 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	14	-242 161	-199 924	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 875	-31 871	-35 000	-35 000
Honorarer - fasaderehabilitering		-186 380	0	-300 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-442 210	-430 165	-440 000	-453 000
Konsulenthonorar	7	-59 996	-91 969	-100 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-7 112 702	-25 615 012	-8 140 000	-2 310 000
Forsikringer		-511 424	-488 332	-536 000	-556 000
Kommunale avgifter	9	-2 056 037	-1 811 902	-1 980 000	-2 230 000
Energi/fyring	10	-3 017 826	-3 313 177	-2 090 000	-2 950 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 030 165	-1 265 292	-1 318 000	-1 060 000
Andre driftskostnader	11	-1 522 084	-1 547 637	-1 539 000	-1 605 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 541 009	-35 087 094	-16 809 000	-11 717 000
DRIFTSRESULTAT		-1 074 036	-19 683 804	-1 258 000	3 693 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	94 614	112 637	0	0
Finanskostnader	13	-2 486 924	-1 823 264	-2 525 000	-2 787 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 392 310	-1 710 627	-2 525 000	-2 787 000
ÅRSRESULTAT		-3 466 346	-21 394 431	-3 783 000	906 000
Overføringer:					
Udekket tap		-3 466 346	-21 394 431		

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

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 774 393	2 016 554
SUM ANLEGGSMIDLER		1 774 393	2 016 554
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 377	73 556
Kundefordringer		190 313	9 396
Kortsiktige fordringer		0	577 203
Underregnskap		0	96 274
Driftskonto OBOS-banken		1 677 668	3 643 692
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 573	83 260
Sparekonto OBOS-banken		4 860 665	44 542
SUM OMLØPSMIDLER		6 786 596	4 527 922
SUM EIENDELER		8 560 989	6 544 476
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-70 811 975	-67 345 629
SUM EGENKAPITAL		-70 811 975	-67 345 629
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	16	78 163 492	71 717 588
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 163 492	71 717 588
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		225 193	241 336
Leverandørgjeld		901 853	1 784 378
Skyldige offentlige avgifter	17	43 570	117 027
Påløpte renter		15 419	12 182
Annen kortsiktig gjeld	18	23 436	17 595
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 209 471	2 172 517
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 560 989	6 544 476
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15. april 2020
Styret i Bratlikollen Boligsameie

Brit Magnell/s/

Brit E. Fisher/s/

Annveig Isaksen/s/

Thomas Kjerland/s/

Afzal Hussain/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonsutgifter	14 562 240
Leie	316 400
Parkeringsplasser	304 650
Fryseboks	6 060
Reduksjon felleskost	-8 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 180 850

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsplasser	-29 960
Seksjonsutgifter	-94 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 056 330

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	900
Etterslep felleskostnader	2 000
Leie av fryseboks	720
Korrigeringer på reskontro	40
Tilbakeført leie fra 2017 - restanse	-2 329
Nøkler	17 865
Salg av rulle	10 500
Erstatning for skade	6 294
SUM ANDRE INNTEKTER	35 990

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Påløpte feriepenger	-23 576
Arbeidsgiveravgift	-64 572
SUM PERSONALKOSTNADER	-88 148

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 248 000.

I tillegg har styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem fått honorar i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt kr. 186 380,- som gjelder for årene 2017,2018 og 2019.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 434
SUM KONSULENTHONORAR	-59 996

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****Rehabilitering av fasader og balkonger**

Nordisk Facade AS - Fasadeprosjekt	-5 646 746
Usbl – Prosjektledelse	-416 182
Hilmar Hammerhei AS – Dukskifte	-90 501
Oslo kommune – tillatelse til endring	-30 200

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -6 183 629

Drift/vedlikehold bygninger	-212 540
Drift/vedlikehold VVS	-68 915
Drift/vedlikehold elektro	-59 597
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-239 558
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-245 946
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 805
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 763
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 357
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-396

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -7 112 702**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 122 804
Feieavgift	-3 086
Renovasjonsavgift	-930 147

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 056 037**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-257 701
Olje	-977 876
Strøm oljefyr el.bereder	-1 782 249

SUM ENERGI / FYRING -3 017 826

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-50 150
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 180
Container	-775
Driftsmateriell	-41 363
Lyspærer og sikringer	-17 573
Diverse utstyr	-9 781
Vaktmestertjenester	-957 085
Renhold ved firmaer	-361 893
Snørydding	-4 288
Herborvi/Helse og miljø	-2 589
Bedriftsalarm - fyrkjele	-8 055
Kontor- og datarekvisita	-1 533
Telefon	-544
Trykksaker	-12 188
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 480
Andre kontorkostnader	-2 385
Porto	-22 083
Reisekostnader	-1 841
Bank- og kortgebyr	-7 021
Velferdskostnader	-1 280
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 522 084

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 039
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 123
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 965
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 483
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINTEKTER	94 614

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 485 062
Andre rentekostnader	-1 862
SUM FINANSKOSTNADER	-2 486 924

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2015	794 110	
Tilgang 2018	1 627 513	
Avskrevet tidligere	-405 069	
Avskrevet i år	-242 161	
		1 774 393
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 774 393
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-242 161

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

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

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

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

NOTE: 16**GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-48 717 588	
Økning 2018	-23 000 000	
Økning i år	-7 000 000	
Nedbetalt i år	554 096	
		-78 163 492
SUM GJELDSBREVLÅN		-78 163 492

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-30 573
Skyldig arbeidsgiveravgift		-12 997
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-43 570

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-23 576
Purregebyr	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 436

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar økes fra kr 250 000,- til kr 300 000,-.

Styret har i mange år ligget under det som er standard for honorar på kr 1000 pr seksjonseier. Vi som sitter i styret jobber for å ivareta sameiets interesser og har et stort engasjement for beboerne og Bratlikollen. Vi legger ned utallige timer og bruker mye av vår fritid. Vi ønsker derfor å fremme forslag om økning av styrehonoraret fra kr 250 000 til kr 300 000».

Forslag til vedtak:

Styrehonorar økes til kr 300 000,-

5. INNKOMNE FORSLAG:**A) Forslagsstiller: Styret****Endring av vedtekter i henhold til nye bestemmelser i eierseksjonsloven (2/3-flertall)**

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

- Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under pkt. 2-1 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

- Ny bestemmelse om **korttidsutleie** (airbnb) som nytt pkt. (5) og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

*«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn **60 døgn årlig** er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»*

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. 2-1 (5) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

- Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen»:
«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til de nye bestemmelsene i eierseksjonsloven

Bratlikollen boligsameie: Valgkomiteens innstilling 30. mars 2020						
Leder	Brit Magnell	Libakkfaret 1 B	1184	Oslo	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Afzal Hussain	Skogvollveien 31 B	0580	Oslo	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	Jan-Erik Skogsberg	Libakkfaret 11 b	1184	Oslo	Suppl/Ny	1 år
Styremedlem	Annveig Isaksen	Libakkveien 1 B	1184	Oslo	Gjenvalg	2 år
Styremedlem	Mahsa Bahari	Libakkfaret 5 B	1184	Oslo	Ny	2 år
Varamedlem	Aashild Ødegaard	Libakkfaret 4 B	1184	Oslo	Gjenvalg	1 år
Varamedlem	Trond-Ivar Jensstuen Mikalsen	Libakkfaret 8 B	1184	Oslo	Ny	1 år
Varamedlem						
Varamedlem						
Valgkomite	Daniel Azouar	Libakkfaret 3 A	1184	Oslo	Gjenvalg	1 år
Valgkomite	Per Morten Jørgensen	Libakkfaret 1 A	1184	Oslo	Gjenvalg	1 år

I valgkomiteen for Bratlikollen Boligsameie

Daniel Azouar
Per Morten Jørgensen

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79390279. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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