



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 333 463  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRABBERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

### 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, 26.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 323 929	1 248 281
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 323 929</b>	<b>1 248 281</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 134 705	2 232 980
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 203 165</b>	<b>2 301 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>120 765</b>	<b>-1 053 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 015	2 238
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 015</b>	<b>2 238</b>
Annen finanskostnad		95 330	57 991
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 330</b>	<b>57 991</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 315</b>	<b>-55 753</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>26 450</b>	<b>-1 108 912</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 450</b>	<b>-1 108 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 450</b>	<b>-1 108 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 450</b>	<b>-1 108 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 450	-1 108 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 450</b>	<b>-1 108 912</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 883 000	22 883 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		558 381	558 381
Sum varige driftsmidler		23 441 381	23 441 381
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		32 323	
Sum finansielle anleggsmidler		32 323	0
Sum anleggsmidler		23 473 705	23 441 381
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		100 769	6 734
Sum fordringer		100 769	6 734
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		417 325	579 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 325	579 702
Sum omløpsmidler		518 094	586 436
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 991 799</b>	<b>24 027 817</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 221 880	13 195 430
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 221 880</b>	<b>13 195 430</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 224 880</b>	<b>13 198 430</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 070 115	3 175 345
Øvrig langsiktig gjeld		7 662 162	7 630 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 732 277</b>	<b>10 805 345</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 732 277</b>	<b>10 805 345</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		732	746
Leverandørgjeld		28 823	8 298
Annen kortsiktig gjeld		5 086	14 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 641</b>	<b>24 042</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 766 918</b>	<b>10 829 387</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 991 799</b>	<b>24 027 817</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467166

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 958 333 463  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRABBERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

**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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 958 333 463  
KRABBERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 323 929	1 248 281
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 323 929</b>	<b>1 248 281</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 134 705	2 232 980
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 203 165</b>	<b>2 301 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>120 765</b>	<b>-1 053 159</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 015	2 238
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 015</b>	<b>2 238</b>
Annen finanskostnad		95 330	57 991
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>95 330</b>	<b>57 991</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 315</b>	<b>-55 753</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 450</b>	<b>-1 108 912</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 450</b>	<b>-1 108 912</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 450</b>	<b>-1 108 912</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		26 450	-1 108 912
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 450</b>	<b>-1 108 912</b>



Organisasjonsnr: 958 333 463  
KRABBERUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	22 883 000	22 883 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	558 381	558 381
Sum varige driftsmidler	23 441 381	23 441 381
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Andre fordringer	32 323	
Sum finansielle anleggsmidler	32 323	0
Sum anleggsmidler	23 473 705	23 441 381
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	100 769	6 734
Sum fordringer	100 769	6 734
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	417 325	579 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	417 325	579 702
Sum omløpsmidler	518 094	586 436
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>23 991 799</b>	<b>24 027 817</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	3 000	3 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	13 221 880	13 195 430
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 221 880</b>	<b>13 195 430</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 224 880</b>	<b>13 198 430</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 070 115	3 175 345
Øvrig langsiktig gjeld	7 662 162	7 630 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 732 277</b>	<b>10 805 345</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 732 277</b>	<b>10 805 345</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	732	746
Leverandørgjeld	28 823	8 298
Annen kortsiktig gjeld	5 086	14 998
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>34 641</b>	<b>24 042</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 766 918</b>	<b>10 829 387</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>23 991 799</b>	<b>24 027 817</b>



Organisasjonsnr: 958 333 463  
KRABBERUD BORETTSLAG

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

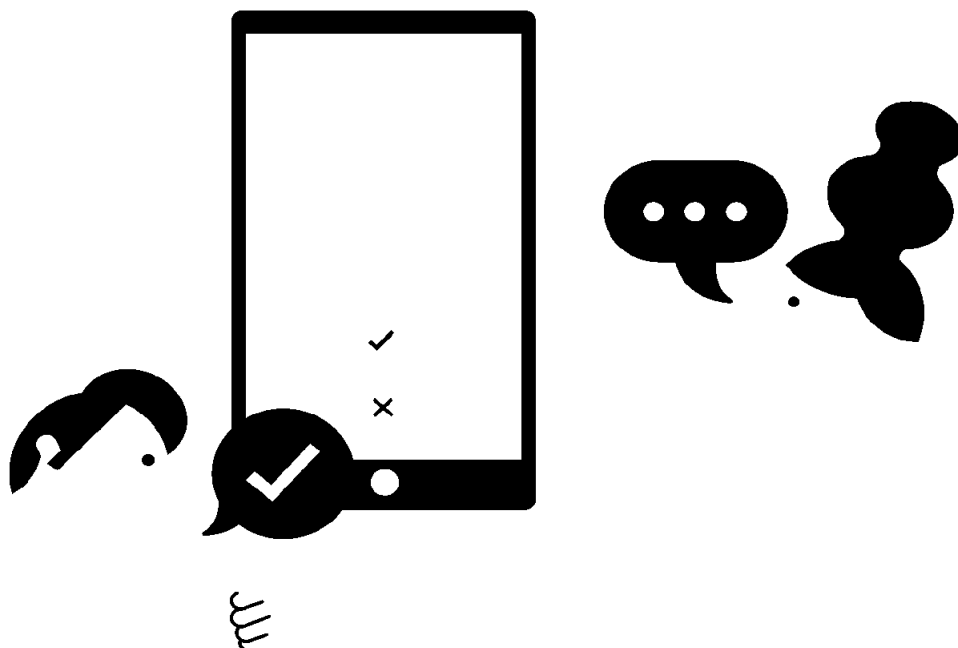
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Krabberud Borettslag

30. mai 2023

Selskapsnummer: 585





## Velkommen til årsmøte i Krabberud Borettslag

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:

30. mai 2023 kl. 19:00, Statens senter for epilepsi.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Endring av Vedtekter
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Krabberud Borettslag**



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

Bente-Lill Gillingsrud er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ foreslått.



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. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 6

## Endring av Vedtekter

**Forslag fremmet av:**

Bente-Lill Gillingsrud

**Sakens flertallskrav:**

To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**

To tredjedels (67%)

Krabberud Borettslag installerte høsten 2021 infrastruktur for lading av el-bil. Løsningen som ble valgt var Defa Cloud Charge. Denne løsningen baserer seg på bruk av en



app som styrer ladingen via Defa Cloud Charge. Dette innebærer en kostnad på abonnement for internett (Mobilabonnemet) hver måned, samt separat abonnement for hver enkelt lader som er koblet opp mot Defa Cloud Charge.

Vedtektene til Krabberud Borettslag har ikke tatt inn hvem som har ansvar og skal betale kostnadene for denne løsningen.

Det står heller ikke noe i vedtektene om ansvar for automatiske garasje portåpnere. Jeg har derfor følgende forslag til vedtak som jeg ber Generalforsamlingen stemme over.

### **Styrets innstilling**

Det har kommet inn forslag på endringer på vedtekter som gjelder garasjene og bruk/drift av Defa ladeanlegg for el-biler. Styret har gått igjennom forslaget (fra styrets leder), og mener at dette er noe som bør gjøres. Styret vil gjøre alle andelseiere oppmerksomme på at ingen av forslagene er til noen fordel for nåværende styreleder, og har derfor ikke ansett styrets leder som inhabil ved å anbefale å gjennomføre vedtektsendringene.

#### **a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av Vedtekter
- Mot Endring av Vedtekter



**b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar at kostnader til abonnement for hver enkelt lader som er koblet opp til Defa Cloud Charge skal bekostes av de beboere som har lader installert i sin garasje.
2. Generalforsamlingen vedtar og legger til følgende nytt punkt i §5-1 i vedtektene til Krabberud Borettslag: §5-1(9) Lade anlegg for el-bil. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for og skal dekke kostnadene for bruk av ladeboksen som er installert av andelseier i sin garasje. Herunder gjelder abonnements kostnaden for bruk av Defa Cloud Charge løsningen. (app for styring av ladeboksen) Dette skal dekkes gjennom et tillegg på husleien pr. mnd. som skjer etter regning fra Defa Cloud Charge.
3. Generalforsamlingen vedtar og legger til følgende punkt under §5-1 i vedtektene: §5-1(10) Garasje og garasjeportåpnere. Den enkelte andelseier er ansvarlig for automatiske(elektriske) garasje portåpnere som er installert av dem. Andelseier er selv ansvarlig for nøkler til låsen på garasjen
4. Generalforsamlingen vedtar og legger til følgende punkt under paragraf 5-2 i vedtektene §5-2(5) Garasje og ladeanlegg for el-bil. Krabberud Borettslag er ansvarlig for garasje anleggets bygningsmasse og de manuelle garasje portene. Krabberud Borettslag er ansvarlig for infrastruktur, herunder nettleie og abonnement for internet løsningen for Defa(mobil abonnement for ladeanlegget).

Sak 7

## **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 70 000,-



Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteens innstilling

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Vestgård  
Ekstern styreleder / Fornebuforvaltning. Tilbud ligger som vedlegg

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Sørum Henriksen
- Henrik Lie Nymoen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sebastian Sørensen
- Tone Grinde

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Christine Aspheim
- Monica Seville

### **Vedlegg**

1. Fornebu Forvaltning\_ tilbud Krabberud Borettslag.pdf



Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Christer Steck

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bente-Lill Gillingsrud	Krabberudbakken 5
Styremedlem	Anne Nordli Ekanger	Krabberudbakken 25
Styremedlem	Peder Sperstad	Krabberudbakken 3
Varamedlem	Sebastian Sørensen	Krabberudbakken 27
Varamedlem	Pernille Storvik	Krabberudbakken 5

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Christer Steck Krabberudbakken 3

#### Varadelegert

Liv Torunn Hope Krabberudbakken 19

### Valgkomiteen

Christine Torgersen Aspheim Krabberudbakken 9  
Monica Seville Krabberudbakken 3

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Krabberud Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Krabberud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958333463, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

5 122 123

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt i 1990.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Krabberud Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styret har i denne perioden arbeidet med utgangspunkt i Vedlikeholdsnøkkelen som ble utarbeidet av OBOS i 2021, og utført de arbeidene vi har ansett for å være mest nødvendige for drift og vedlikehold av borettslagets bygninger etc. I 2022/23 har følgende nødvendige vedlikeholdsarbeider blitt utført.

### 1) Rens av takrenner

Dette ble utført av Asker og Bærum Vaktmesterkompani i september. Mange av takrennene var tette eller i ferd med å bli tette.

### 2) Rens av hovedavløpsrør

Arbeidet ble utført av Spylevakta AS i oktober, og alle hovedavløpsrør ble spylt, bortsett fra i en leilighet. Det ble spylt både fra kjøkken siden og ut fra badet og helt ut til hovedavløpsrør som ligger ute ved veien. Dette hadde aldri blitt utført før, og styret har nå lagt dette inn i en fremtidig vedlikeholdsplan.

### 3) Flexit ULVifter og kanaler

I november ble alle Flexit ULVifter på loftet, samt alle kanaler i alle boliger rensset av PowerClean (Power Clean kom ikke inn i en leilighet). Dette arbeidet avdekket at ikke alle har installert korrekt styringsenhet for Flexit viftene som borettslaget har. Styret anbefaler alle om å sjekke ut at den styringsenheten de har i kjøkkenet er kompatibel med Flexit. Det skal ikke monteres vanlige kjøkkenvifter i leilighetene.

### 4) Hovedstoppekraner

I mars i år ble alle (bortsett fra 1) stoppekraner funksjonstestet av JarTek Rør. Det ble funnet at alle var i orden, men at i enkelte leiligheter er det til dels vanskelig å komme til selve kranene. JarTek har laget en oversikt og kom med en anbefaling om hvor man bør få på plass en større luke, slik at det er lettere å komme til kranene.

### 5) Inngangspartiene i Krabberudbakken 13-15 og 25-27

Sak overdratt fra forrige styre hvor det var mistanke om dårlig drenering etc., men det ble fastslått at det kun var kosmetiske skader og det ble derav anbefalt å puss behandle betongvegg/tak for å fjerne sparkel og maling for å la betongen puste. Forrige styret innhentet tilbud på dette, og arbeidet med dette ble ferdigstilt i aug. 2022

### 6) Beskjæring av trær, busker og hekker

I april i år har det blitt foretatt beskjæring av både trær, busker, tujaer og hekker som står på borettslagets eiendom. Arbeidet ble utført av Asker og Bærum Vaktmesterkompani (De leide inn fagfolk fra firmaet WeFix, til å fjerne busker/trær utenfor gjerde mellom nr. 13-27, og ut mot Solbergveien bak nr. 1-5, samt beskjæring /fjerning av dødt rognetre. (Dette ble gjort med hensyn til HMS(sikring ved fjellskrent og klatring i trær)).



## 7) Lys i oppganger i Krabberudbakken 1,3 og 5

Styret innhentet anbud fra 2 elektriker firmaer om utskifting av lamper/lysarmaturer i samtlige oppganger med LED lamper som er sensor styrt (Bevegelsesstyrt). Lysarmaturer skal også byttes ved postkasser/trappenedganger ved rekkehusene. Dette arbeidet skal igangsettes når denne årsberetningen skrives (I løpet av mai 2023).

## 8) Ny juletrifot og Reparasjon av Trampoline

Styret har kjøpt inn ny juletrifot til felles arealet. Trampolinen hadde rustne topprør og ødelagte beskyttelses puter, så dette ble derfor skiftet før årets sesong av HappyKid.

## 9) Skifte av utgangsdører i Krabberudbakken 9-31

Nåværende styret ser på om borettslaget har økonomi til å få skiftet ut utgangsdørene i rekkehusene nå i 2023. Styret har vært i kontakt med Ersnes Bygg og Vedlikehold og bedt om tilbud på utførelse av dette arbeidet (pluss sette inn større luke for stoppekraner). Det er ikke sikkert at det nåværende styret kan få dette helt i havn, men vil anbefale det neste styret å eventuelt fullføre det.

## 10) Utsendelse av HMS og Brannvern skjema

Det ble i januar sendt ut/lagt ett skjema for HMS/Brannvern som alle beboere/andelseiere skulle fylle ut.

Frist for innlevering av skjemaet var 15/2. Styret synes det er svært beklagelig at nesten halvparten av andelseierne ikke tok seg tid til å fylle ut og returnere skjemaet. **Brannvern er viktig!**

Styret ser derfor et behov for at man fremover legger opp til ett felles brannvarslingsanlegg for blokkene og ett for rekkehusene.



## Øvrig drift av borettslaget

Høstdugnaden 2022 ble gjennomført lørdag 29. oktober med et ganske bra oppmøte. Det var blitt bestilt henting av avfall, så det ble ryddet i fellesboden og foretatt raking av plener etc. Dugnaden ble avsluttet med pizza og drikke.

Vårdugnaden 2023 ble gjennomført i begynnelsen av mai.

Borettslag har avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS (ABVK) for vaktmestertjenester som oppfølging og kontroll av fellesarealer 1 gang per uke. Avtalen innebærer blant annet kontroll av utebelysning og lys i fellesrom, søppelplukk, tilsyn med avfallsboden, gress- og kantklipping i sesong og lignende.

ABVK utfører i tillegg maskinell brøyting og strøing av gangvei, p-plasser og vei foran garasjene i vintersesongen. Videre inneholder avtalen et supplement om feiing av grus fra gangvei, p-plass, vei foran garasjene og plenene etter vinterens strøing.

## Vedlikeholds plan 1 år - 5år og 10 år

Med bakgrunn i vedlikeholdsnøkkelen utarbeidet av OBOS i 2021, og alderen på bygningsmassen i Borettslaget, har styret derfor utarbeidet en vedlikeholdsplan som kan være et arbeidsdokument for det neste styret. Dette er arbeider vi ser vil være nødvendige å ta tak i fremover, siden bygningsmassen til Krabberud Borettslag nå er 32 år.

Siden mange beboere klager/sliter med dårlige vinduer/balkongdører etc. vil dette styret foreslå at man i den neste styreperioden går i gang med/undersøker muligheten for å få skiftet ut vinduer og balkongdører. Det vil bli nødvendig med ett låneopptak og økning i husleie/fellesutgifter for å få dette gjort.

Styret undersøkte mulighetene for å få gjort en total rehabilitering av hele bygningsmassen, men kom frem til at dette ville medføre ett større låneopptak, som viste seg å bli relativt kostbart, og dette ble derfor skrinlagt inntil videre.

Dette styret legger derfor frem dette som forslag til fremtidig vedlikeholdsplan.

### Vedlikeholds plan 1 år (2023-2024)

- 1) Beskjæring av trær og busker (2023)
- 2) Bytte inngangsdører på rekkehusene (9-31) (2023)
- 3) Utskifting av råtne planker i bekledningen på hus og boder (2024)
- 4) Maling av trappeoppganger i blokkene (1-3-5) (2024)



**Vedlikeholdsplan 5 år (2023-2028)**

- 1) Utskifting av Vinduer og balkong dører
- 2) Felles brannvarslingsanlegg og nødlysanlegg
- 3) Maling av rekkehus og blokker
- 4) Bytte garasjeporter
- 5) Periodisk rens av Flexit Universale Lofts vifter og kanaler (fast)
- 7) Periodisk rens av takrenner (fast)

**Vedlikeholds plan 10 år (2023-2033)**

- 1) Periodisk rens av hovedavløpsrør (fast)
- 2) Periodisk funksjonskontroll av hovedstoppekraner (fast)
- 3) Etterisolere og bytte ytterbekledning på rekkehus og blokker
- 4) Skifte ventilasjonsanlegg (Skifte Flexit ULV som står på loftet)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 000 til ordinær drift og 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 Krabberud Borettslag.

### Lån

Krabberud Borettslag har lån i Obos banken.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 4,3% for 2023

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Krabberud Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krabberud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
16 av 32 Årsrapport med årsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 avviklet.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 09. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## KRABBERUD BORETTSLAG ORG.NR. 958 333 463, KUNDENR. 585

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>562 394</b>	<b>1 425 566</b>	<b>562 394</b>	<b>483 453</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		26 450	-1 108 912	-174 752	84 570
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-105 230	-254 260	-110 000	-94 000
Innsk. øremerk. bankkto		-161	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-78 941</b>	<b>-863 172</b>	<b>-284 752</b>	<b>-9 430</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>483 453</b>	<b>562 394</b>	<b>277 642</b>	<b>474 023</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		518 094	586 436		
Kortsiktig gjeld		-34 641	-24 042		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>483 453</b>	<b>562 394</b>		



**KRABBERUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 958 333 463, KUNDENR. 585**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		0	186 805	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 315 584	1 061 208	1 297 000	1 699 000
Andre inntekter	3	8 345	268	6 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 323 929</b>	<b>1 248 281</b>	<b>1 303 000</b>	<b>1 699 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-10 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-5 000	-4 700	-6 000
Forretningsførerhonorar		-69 615	-67 915	-70 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-758	-35 553	-20 000	-20 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-250 130	-1 505 038	-625 000	-450 000
Forsikringer		-111 352	-103 481	-105 000	-121 099
Kommunale avgifter	9	-240 792	-226 447	-249 092	-337 831
Energi/fyring		-34 873	-30 002	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 179	-167 378	-170 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-235 756	-86 166	-62 500	-168 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 203 165</b>	<b>-2 301 440</b>	<b>-1 410 752</b>	<b>-1 489 430</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>120 765</b>	<b>-1 053 159</b>	<b>-107 752</b>	<b>209 570</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 015	2 238	0	0
Finanskostnader	12	-95 330	-57 991	-67 000	-125 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-94 315</b>	<b>-55 753</b>	<b>-67 000</b>	<b>-125 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>26 450</b>	<b>-1 108 912</b>	<b>-174 752</b>	<b>84 570</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-1 108 912		
Til annen egenkapital		26 450	0		



**KRABBERUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 958 333 463, KUNDENR. 585**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	21 805 490	21 805 490
Tomt		1 077 510	1 077 510
Andre varige driftsmidler	14	558 381	558 381
Miljøbankkonto, øremerket		32 323	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 473 705</b>	<b>23 441 381</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		100 769	6 734
Driftskonto OBOS-banken		405 156	575 920
Driftskonto OBOS-banken II		8 355	0
Sparekonto OBOS-banken		3 814	3 782
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>518 094</b>	<b>586 436</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 991 799</b>	<b>24 027 817</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital		13 221 880	13 195 430
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 224 880</b>	<b>13 198 430</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 070 115	3 175 345
Borettsinnskudd	16	7 630 000	7 630 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	32 162	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 732 277</b>	<b>10 805 345</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	28 823	8 298
Påløpte renter	732	746
Påløpte kostnader	5 086	0
Annen kortsiktig gjeld	0	14 998
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>34 641</b>	<b>24 042</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **23 991 799** **24 027 817**

Pantstillelse	18	10 830 000	10 830 000
Garantiansvar		0	0

Bærum, 26.04.2023  
Styret i Krabberud Borettslag

Bente-lill Gillingsrud/s/

Anne Nordli Ekanger/s/

Peder Sperstad/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 135 584
Garasje	180 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 315 584</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	8 345
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 345</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-758
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-758</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-139 333
Drift/vedlikehold elektro	-10 817
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 663
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 879
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 939
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-250 130</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Kommunale avgifter	-240 792
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-240 792</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 170
Diverse leiekostnader/leasing	-7 200
Driftsmateriell	-700
Lyspærer og sikringer	-495
Vaktmestertjenester	-183 026
Snørydding	-25 909
Andre fremmede tjenester	-953
Trykksaker	-1 430
Andre kontorkostnader	-720
Telefon, annet	-4 111
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-2 442
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-235 756</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	822
Renter av sparekonto i OBOS-banken	193
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 015</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-80 360
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 970
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-95 330</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 1991	21 805 490
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 805 490</b>

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.5/bnr.122 og 123

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Redskapsbod (ingen avskrivninger)		
Tilgang 1996	22 000	22 000
Garasjeanlegg (ingen avskrivninger)		
Tilgang 1994	536 381	536 381
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>558 381</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS BOLIGKREDITT (Obos02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 755 000	
Nedbetalt tidligere	79 655	
Nedbetalt i år	61 404	-2 613 941

## OBOS BOLIGKREDITT AS fra 18.02.2022

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	43 826	-456 174

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 070 115****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-7 630 000
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-7 630 000****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-32 162
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-32 162**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 630 000
Pantelån	3 070 115
<b>TOTALT</b>	<b>10 700 115</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 805 490
Tomt	1 077 510
<b>TOTALT</b>	<b>22 883 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565528. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



# Tilbud ekstern styreledelse

## Krabberud Borettslag

Oslo / 24.02.23



Vedlegg 2





## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Krabberud Borettslag org.nr. 958 333 463 og Fornebu Forvaltning AS org.nr. 963 035 683 er det inngått slik avtale :

### § 1 Oppdragets varighet

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Krabberud Borettslag for en periode på to år fra våren 2023 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranse forpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

### § 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Krabberud Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling for eierens beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basis honoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det blir utgitt infoskriv/nyhetsbrev utfra borettslagets aktivitet til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører.
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligselskapet.



## § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Krabberud Borettslag skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Krabberud Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Krabberud Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

## § 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr. 75.000,- pr.år**. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fom. valgte måned. Honoraret for år to av styreperioden (2024/25) reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt. Eksempel; Dersom styreleder velges inn i April, vil honoraret økes iht. endring i KPI fom. April måned i år 2.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved prosjektoppfølgning og prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter (dvs. ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, informasjonsmøter), eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i Krabberud Borettslag, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på **kr 1.100,- pr.time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Bjørn Vestgård har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

## § 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10% av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

\_\_\_\_\_  
Fornebu Forvaltning AS

\_\_\_\_\_  
Krabberud Borettslag



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.05.23

**Selskapsnummer:** 585 **Selskapsnavn:** Krabberud Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.