



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 061 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 223 504	3 753 552
Sum inntekter		4 223 504	3 753 552
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		6 040 135	3 472 679
Sum kostnader		6 165 645	3 598 189
Driftsresultat		-1 942 141	155 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 987	4 584
Sum finansinntekter		11 987	4 584
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 987	4 584
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 930 154	159 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 930 154	159 947
Årsresultat		-1 930 154	159 947
Totalresultat		-1 930 154	159 947
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 930 154	159 947
Sum overføringer og disponeringer		-1 930 154	159 947



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		215 000	104 134
Sum fordringer		215 000	104 134
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 281 119	3 342 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 281 119	3 342 685
Sum omløpsmidler		1 496 119	3 446 819
SUM EIENDELER		1 496 119	3 446 819

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 231 019	3 161 173
Sum opptjent egenkapital		1 231 019	3 161 173
Sum egenkapital		1 231 019	3 161 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		256 856	273 664
Annen kortsiktig gjeld		8 244	11 982
Sum kortsiktig gjeld		265 100	285 646
Sum gjeld		265 100	285 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 496 119	3 446 819



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 418254

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 061 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

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, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 918 061 428
SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 223 504	3 753 552
Sum inntekter		4 223 504	3 753 552
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		6 040 135	3 472 679
Sum kostnader		6 165 645	3 598 189
Driftsresultat		-1 942 141	155 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 987	4 584
Sum finansinntekter		11 987	4 584
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 987	4 584
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 930 154	159 947
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 930 154	159 947
Årsresultat		-1 930 154	159 947
Totalresultat		-1 930 154	159 947
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 930 154	159 947
Sum overføringer og disponeringer		-1 930 154	159 947



Organisasjonsnr: 918 061 428
SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		215 000	104 134
Sum fordringer		215 000	104 134
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 281 119	3 342 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 281 119	3 342 685
Sum omløpsmidler		1 496 119	3 446 819
SUM EIENDELER		1 496 119	3 446 819
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 231 019	3 161 173
Sum opptjent egenkapital		1 231 019	3 161 173



Sum egenkapital	1 231 019	3 161 173
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	256 856	273 664
Annen kortsiktig gjeld	8 244	11 982
Sum kortsiktig gjeld	265 100	285 646
Sum gjeld	265 100	285 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 496 119	3 446 819



Organisasjonsnr: 918 061 428
SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

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

Sameiet Åsebråten Park

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 30. mars 2023

Selskapsnummer: 4170





Velkommen til årsmøte i Sameiet Åsebråten Park

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. mars kl. 09:00 og lukker 30. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4170>

Det holdes også et frivillig møte 22. mars kl. 19:00 , Filadelfia Menigheten 1. etg. Ilaveien 108, Fredrikstad.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Sameiet Åsebråten Park. Møtet åpner 22. mars kl. 9.00 og lukker 30. mars kl. 9.00. Du finner det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4170>

Det holdes også et fysisk møte onsdag 22. mars kl. 19.00 i Filadelfia Menighet 1. etg. Ilaveien 108, Fredrikstad.

Vi anbefaler at man venter med å stemme til 23. mars da det kan komme endringer i saklisten etter det fysiske møtet.

Det følger med skjema bakerst i innkallelsen Registreringsskjema/fullmakt. De som ikke vil stemme digitalt, kan utfylle dette og levere til leder Trond Torp, Åsebråttunet 1 innen 30.3.

Saker til behandling



1. Konstituering
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Takrenner på balkongene
6. Sykkelskur
7. Måkereir på taket.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Åsebråten Park



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a. Valg av møteleder
- b. Godkjenning av de stemmeberettigede
- c. Valg av referent og minst en seksjonseier til å skrive under protokollen
- d. Godkjenne møteinnkallelsen

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Marianne Scholze og Tore Mollestad velges til protokollvitner

Forslag til vedtak

Marianne Scholze og Tore Mollestad er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2022



b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4170 Styrets årsrapport 2022.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135.000 for perioden 2022/2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135.000

Sak 5

Takrenner på balkongene

Forslag fremmet av:

Marianne Scholze

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle her har store flotte balkonger. Men det er ett problem for flere her at det ikke er takrenner på balkongene. Det renner vann og jordvann ned fra balkongene over. Og det er ikke videre hyggelig å få ned på spisebordet sitt. Det er heller ikke så lekkert med jordvann på markise eller på innglassingen. Takrenner hadde hjulpet på problemet, både fra vanning og nedbør.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og vil nedsette en arbeidsgruppe.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret ser på saken og evt oppretter en arbeidsgruppe for å se på utforming og det økonomiske.



Sak 6

Sykkelskur

Forslag fremmet av:

Pål Esben Solgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange beboere på Åsebråten benytter sykkel for å benytte det flotte nærmiljøet og mange benytter det til og fra arbeid. En sykkel, enten den er elektrisk eller vanlig er ofte dyre og flotte. Dessverre er det få trygge muligheter for sykkelparkering her og det hender at sykler blir stjålet. Garasjen er trang og andre alternativer er skjemmende og lite ønskelig. Ønsker at det utredes og sjekkes muligheter for å gå til innkjøp / etablering av låsbare sykkelskur. Det finnes i dag flere typer "ferdige" sykkelskur eller det kan kanskje bygges på dugnad. Legger ved ett eksempel. Ofte kreves ikke mye fundamentering og det kan kanskje fjernes 1 eller 2 parkeringsplasser ved avfallsplassene.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det nedsettes en arbeidsgruppe. Tekniske og økonomiske konsekvenser belyses nærmere.

Forslag til vedtak

Ønskes at det utredes og sjekkes muligheter og interesse for sykkelskur.

Vedlegg

2. Kadura.jpg

Sak 7

Måkereir på taket.

Forslag fremmet av:

Pål Esben Solgård

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennom hele sommeren 2022 var det måker med reir eller kyllinger som pep, skrek og var nærgående på balkonger, svalganger og i det flotte parkområdet. Dette er vel første året det har vært så mange og så innpåsлитne. Dersom måkene trive så godt på Åsebråten som vi andre gjør så er det vel sannsynlig at det etableres reir også i år. Ønsker at det innhentes tilbud på og vurderes fjerning av evt. reir på taket 1-2 ganger i løpet av våren.



Styrets innstilling

Styret vil vurdere ulike forebyggende tiltak for å redusere måkeplagen. Det er imidlertid ikke lov å fjerne reir i hekketiden.

Forslag til vedtak

Ønsker at det vurderes innhenting av tilbud på og evt fjerning av måkereir på taket.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Vedtektens § 6 sier:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Innstilling

Valgkomitéen har avgitt sin innstilling som er vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Torp

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Bjørn Borg
- Frank Engen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Tangen Jordheim
- Kari Agerup Skailand

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- John Rune Lunder
- Marianne Scholze

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Merete Lindal
- Tore Bekkevold

Valg av 1 leder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som leder:

- Lise Vissås



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Magne Torp	Åsebråttunet 1
Styremedlem	Bjørn Harald Borg	Åsebråttunet 8
Styremedlem	Frank Engen	Åsebråttunet 8
Styremedlem	Jeanette Leere	Åsebråttunet 8
Styremedlem	Pål Sandnes	Åsebråttunet 1
Varamedlem	Royner Kjernmoen	Åsebråttunet 1

Valgkomiteen

John Rune Lunder	Åsebråttunet 3
Marianne Scholze	Åsebråttunet 5
Lise Vissås	Åsebråttunet 8

Varamedlem Royner Kjernmoen har fra 14.12.22 fungert som styremedlem for Pål Sandnes, som midlertidig har trukket seg.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via e-post aasebraatenpark@styrerommet.no. Se Sameiet Åsebråten Parks hjemmeside på www.vibbo.no/aasebraatenpark for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Åsebråten Park

Sameiet består av 89 seksjoner.

Sameiet Åsebråten Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918061428, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 201 bnr. 5.

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

Sameiet Åsebråten Park har ingen ansatte.



Sameiet Åsebråten Park

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i 2022 avholdt 11 møter hvorav ett var budsjettmøte i samarbeid med forretningsfører Jan Edvin Blomkvist i OBOS. Av saker som er behandlet kan nevnes følgende:

Maling av fasader

I begynnelsen av året fikk styret utarbeidet en vedlikeholdsplan for fasadene som konkluderte med at vi burde få vasket og malt fasadene så raskt som mulig. Den eldste del av bebyggelsen hadde da stått i over 6 år og var bare overflatebehandlet på fabrikk før montasje på byggeplass, noe som er en vanlig byggemetode i dag. Etter ny behandling ville fasadene kunne stå i ca 12 år før det skulle bli nødvendig med et neste strøk. I mellomtiden bør det vurderes fasadevask med jevne mellomrom.

Styret ba om priser fra tre av de største malerfirmaer som opererer i distriktet og fikk tilbud fra to av dem. Etter å ha konferert med OBOS, falt valget på Prosjekt Håndverk AS. Prisene fra tilbyderne var uventet høye, men ifølge OBOS i tråd med det man måtte forvente for denne bygningsmassen.

I løpet av 2022 ble ÅBT 1 og 3 vasket og malt. I snitt har det så langt kostet NOK 1.250.000 å behandle hver blokk. Styret tar sikte på å få malt ÅBT nr 5 i løpet av 2023. ÅBT 6 og 8 ble ferdigstilt ca to år senere, og maling her antas å kunne vente enda et par år. Dette er nødvendig også av økonomiske grunner, jfr nedenfor.

Økonomi

Ved inngangen til 2022 hadde sameiet en sparekonto på NOK 2.119.926,- og en driftskonto på NOK 1.222.759,-. På grunn av de uventet høye prisene til vask og maling samt den alminnelige prisstigning som skjøt fart i 2022, ble det åpenbart behov for å vurdere felleskostnadene. Etter nøye beregninger ble felleskostnadene økt ekstraordinært fra 1.07.2022 med ca 13 %. Målet er å unngå nye ekstraordinære økninger i fremtiden, slik at nye økninger kan begrense seg til den alminnelige prisstigningen.

Innstående på sparekonto pr 31.12.2022 var NOK 881.170,- mens driftskontoen viste NOK 399.949,-. Med mindre det dukker opp vesentlige overraskelser, vil det være rom for å vaske og male ÅBT nr 5 i løpet av 2023. Når det gjelder ÅBT 6 og 8, må vi vente et par år til vi får lagt oss opp tilstrekkelig med midler.

Inntil vi er ferdige med malerarbeidene, vil det ikke være rom til for eksempel å investere i solceller eller foreta andre større investeringer. Å ta opp lån for vårt sameie vil være kostbart, da det vil bli et lån uten sikkerhet (blancolån).

Fremtidige styreverber bør utarbeide et langtidsbudsjett som tar høyde for fremtidige økonomiske løft som må finansieres av et korresponderende vedlikeholds- og



investeringsfond. Dette må bygges opp gjennom årlige avsetninger fra felleskostnadene. Budsjettet må revideres hvert år. Et slikt budsjett vil være en sikkerhet mot brå endringer i felleskostnadene i fremtiden.

Reklamasjoner

Arbeidet med å følge opp reklamasjoner har fortsatt gjennom året. Stadig flere punkter blir lukket. Et langvarig lukkeproblem i trappehuset i nr 8 har for eksempel blitt rettet. Men en god del punkter henger fortsatt igjen. Styret er på ingen måte fornøyd med fremdriften i rettingsarbeidene og har vært relativt tydelig på det overfor utbygger.

De viktigste gjenværende punktene er knyttet til vanninntrengning i fasader og i garasjene. Noen av punktene, særlig vedrørende vann bak panel på fasader (jfr nedenfor), er nå avvist som reklamasjoner av Arca Nova, mens andre er aksepterte uten at tilfredsstillende utbedringer er foretatt. Styret har funnet det nødvendig å engasjere en sakkyndig medhjelper, Integrert Byggrådgivning AS ved siviling. Petter Normann Hansen. Rapport fra ham om manglene forelå 07.12.2022 og er sendt over til Arca Nova. Rapporten følges videre opp av styret.

Særlig om vann på verandaer

Mange har investert i innglassing av sine verandaer og opplevd at mye av gleden har blitt forringet av at det renner inn vann ovenfra og inn på verandaen. Når det regner renner vannet utenpå panel og ned bak verandaenes innfesting i bygningskroppen og videre ned på verandaen under. Arca Nova har avvist dette som reklamasjonsberettiget. Verandaene er ikke bygget for å være tette her. Slik lekkasje er nesten bare merkbart når verandaen under er glasset inn, og verandaene er ikke bygget med tanke på innglassing.

Vår sakkyndige har gitt Arca Nova rett i dette. Tetting mellom veranda og bygningskropp kan nok gjøres, men må i tilfelle skje for sameiernes egen regning.

Vann som trenger inn bak panelet på fasaden og kommer ut lenger ned (for eksempel på verandaer via vindusbeslag), er imidlertid etter vår og den sakkyndiges mening reklamasjonsberettiget. Det skal ikke renne vann på baksiden av panelet.

Tv- og bredbånd

Avtalen med Telenor løp ut i 2022 og styret innhentet tilbud for videre leveranser fra Telenor, Telia, Altibox og OBOS OpenNet. Etter en gjennomgang var det klart at Telenor var rimeligst og det ble tegnet ny avtale for 36 mndr. Nye avtaler medførte ikke økte kostnader for sameierne.

Zaptec ladestasjoner

De som har disse ladeboksene får strøm levert over et eget abonnement som sameiet har. Kostnadene fordeles mellom brukerne, og sameiet setter prisene slik at regnestykket over tid skal gå i balanse. Sameiet som sådan skal altså verken tjene eller tape på opplegget. Systemet har i 2022 hatt enkelte tekniske utfordringer, og kostnadene med å rette systemet er meldt som skadesak til forsikringsselskapet vårt.

Telefonforbindelse garasje



Sameiet Åsebråten Park

Det har vært et problem med telefonforbindelse i deler av garasjen under ÅBT 1 til 5. Det viste seg kostbart og problematisk å få etablert en signalforsterker i garasjen for å dekke behovet på den måten. Etter flere undersøkelser om problemet, arbeides det med en løsning med telefonforbindelse via wifi.

Dugnad

Det ble arrangert dugnad i sameiet 1.09.2022. Arrangementet ble en hyggelig opplevelse for alle, og det ble utført mye nyttig arbeid. Mange benyttet anledningen til å bli enda bedre kjent med naboer og andre sameiere. Det sosiale aspektet er kanskje like viktig som den jobben som blir gjort ved slike arrangementer.

Diverse

Styret har ellers gjort mange tiltak for å spare kostnader og effektivisere driften. Vi har for eksempel skiftet forsikringsselskap og på den måten fått en årlig innsparing på ca NOK 40.000. Det er foretatt en nøyaktig gjennomgang av fakturaer fra enkelte tjenesteleverandører og det er avdekket overfakturering eller fakturering av arbeider som er reklamasjonsarbeider. Samlet har dette utgjort mer enn NOK 60.000,-.

I en leilighet ble det avdekket at det var feil på jordfeilautomatene i sikringsskapet. Det har avstedkommet en oppfordring til alle om å foreta kontroll i sine skap. Det viste seg å være et stort antall sikringer med feil. Styret er i skrivende stund i dialog med leverandør av disse sikringene og har håp om at utskiftning vil bli foretatt med det første.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 250.680 mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra 1.7.2022. I tillegg innbetalinger for elbil lading mer enn budsjettert. Forutsetningen er at dette over tid skal gå i null.

Driftskostnadene er 1.833.645 mer enn budsjettert og skyldes i stor grad maling av bygningene.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.231.019.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.010.000 til større vedlikehold som omfatter maling av fasader. I dette beløpet inngår vask og maling av Åsebråttunet 5.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Eiendomsskatt er for avfallshus på eiendommen, er uforandret ca kr. 22.000 . Øvrige kommunale avgifter er vann- og avløpsavgift samt renovasjon som er økt om lag 22 %

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 samme nivå 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 Sameiet Åsebråten Park.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt 4,2 % fra 1.1.2023.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023. Budsjettet gir et underskudd og nedgang i arbeidskapital på kr. 224.000 som anses forsvarlig i forhold til sameiets likviditet.

Budsjettet er basert på felleskostnader for året 2023 sist justert med virkning fra 1.1.2023. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Åsebråten Park Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Åsebråten Park Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

4170 Styrets årsrapport 2022.pdf



Uavhengig revisors beretning - Åsebråten Park Sameie

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sarpsborg, 2. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



Sameiet Åsebråten Park

SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK
ORG.NR. 918 061 428, KUNDENR. 4170

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 144 680	3 711 204	3 894 000	4 714 000
Andre inntekter	3	78 824	42 348	40 000	80 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 223 504	3 753 552	3 934 000	4 794 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-16 000	-19 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-5 500	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-137 405	-133 405	-137 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-46 720	-6 409	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 249 264	-754 976	-1 316 000	-2 010 000
Forsikringer		-233 032	-236 027	-248 000	-194 000
Kommunale avgifter	9	-637 108	-608 409	-632 000	-780 000
Ladekostnader EL-bil		-63 225	0	0	-54 000
Energi/fyring		-809 787	-907 913	-907 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-426 781	-392 260	-401 000	-432 000
Andre driftskostnader	10	-430 438	-427 781	-503 000	-512 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 165 645	-3 598 189	-4 282 000	-5 047 000
DRIFTSRESULTAT		-1 942 141	155 363	-348 000	-253 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 987	4 584	10 000	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 987	4 584	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		-1 930 154	159 947	-338 000	-243 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	159 947		
Fra opptjent egenkapital		-1 930 154	0		



Sameiet Åsebråten Park

SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK
ORG.NR. 918 061 428, KUNDENR. 4170

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 707	0
Forskuddsbetalte kostnader		211 293	104 134
Driftskonto OBOS-banken		399 949	1 222 759
Sparekonto OBOS-banken		881 170	2 119 926
SUM OMLØPSMIDLER		1 496 119	3 446 819
SUM EIENDELER		1 496 119	3 446 819
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 231 019	3 161 173
SUM EGENKAPITAL		1 231 019	3 161 173
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 244	11 982
Leverandørgjeld		256 856	273 664
SUM KORTSIKTIG GJELD		265 100	285 646
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 496 119	3 446 819
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 1.3.2023
Styret i Sameiet Åsebråten Park

Trond Magne Torp /s/

Bjørn Harald Borg /s/

Frank Engen /s/

Jeanette Leere /s/

Royner Kvernmoen /s/

NOTE: 1

Vedlegg 1

17 av 26
9

4170 Styrets årsrapport 2022.pdf



Sameiet Åsebråten Park

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 982 720
Kom ang.	607 788
TV/bredbånd	396 228
Driftskostnader	142 044
Garasje	15 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 144 680

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Andel kostnader uteareal og skadedyrbekj. (fakturert Åsebråten Borettslag)	11 406
Ladeinntekt fra Fortum	67 418
SUM ANDRE INNETEKTER	78 824



Sameiet Asebråten Park

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 189
Andre konsulentonorarer; Rådgivning vannskader v/ Integrrert Byggrådgivning	-36 531
SUM KONSULENTHONORAR	-46 720

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I: Prosjekt & Håndverk AS - malerarbeid	-2 371 825
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 371 825
Drift/vedlikehold bygninger	-30 905
Drift/vedlikehold VVS	-2 488
Drift/vedlikehold elektro	-56 709
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-529 686
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 255
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 215
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 449
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 319
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 150
Kostnader dugnader	-263
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 249 264

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 176
Kommunale avgifter	-616 932
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-637 108



Sameiet Asebråten Park

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 504
Driftsmateriell	-1 398
Vaktmestertjenester	-58 433
Vakthold	-1 031
Renhold ved firmaer	-301 116
Andre fremmede tjenester	-57 003
Trykksaker	-963
Andre kontorkostnader	-837
Porto	-340
Bankgebyr	-3 815
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-430 438

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 244
SUM FINANSINNTEKTER	11 987



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr. 8167666. 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.

Skader 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.

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Østfold; Storgt.5, Fredrikstad, eller ved å sende epost til: ostfold@obos.no. Legitimasjon behøves.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Elbil lading

Kontakt styret hvis du ønsker elbil lading.



Vedlegg 2 til sak 6. Sykkelskur





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.03.23 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.23

Selskapsnummer: 4170 **Selskapsnavn:** Sameiet Åsebråten Park

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Konstituering</p> <p>Møteinnkallelsen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marianne Scholze og Tore Mollestad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 135.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Takrenner på balkongene</p> <p>Foreslår at styret ser på saken og evt oppretter en arbeidsgruppe for å se på utforming og det økonomiske.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Sykkelskur

Ønskes at det utredes og sjekkes muligheter og interesse for sykkelskur.

- For
 Mot

Sak 7 Måkereir på taket.

Ønsker at det vurderes innhenting av tilbud på og evt fjerning av måkereir på taket.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Trond Torp

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

- Bjørn Borg
 Frank Engen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Hilde Tangen Jordheim
 Kari Agerup Skailand

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- John Rune Lunder
 Marianne Scholze

Sak 9 Valg av valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

- Merete Lindal
 Tore Bekkevold

Leder (kun 1 skal velges)

- Lise Vissås

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
E-post: oef@obos.no

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