



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 067 511
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 959067511

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 185 362	1 082 683
Sum inntekter		1 185 362	1 082 683
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 560	12 038
Annen driftskostnad		1 270 309	1 030 442
Sum kostnader		1 360 033	1 099 530
Driftsresultat		-174 671	-16 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 006	21 258
Sum finansinntekter		20 006	21 258
Annen finanskostnad		-111	
Sum finanskostnader		-111	0
Netto finans		20 117	21 258
Resultat før skattekostnad		-154 555	4 411
Årsresultat		-154 555	4 411
Totalresultat		-154 555	4 411
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-154 555	4 411
Sum overføringer og disponeringer		-154 555	4 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 637 214	4 444 530
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		88 504	29 264
Sum varige driftsmidler		4 725 718	4 473 794
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		22 145	17 237
Sum finansielle anleggsmidler		22 145	17 237
Sum anleggsmidler		4 747 863	4 491 031
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 000	51 538
Sum fordringer		3 000	51 538
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		512 652	886 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 652	886 141
Sum omløpsmidler		515 652	937 679
SUM EIENDELER		5 263 515	5 428 710



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 843 438	2 997 993
Sum opptjent egenkapital		2 843 438	2 997 993
Sum egenkapital		2 846 038	3 000 593
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		2 398 139	2 393 702
Sum annen langsiktig gjeld		2 398 139	2 393 702
Sum langsiktig gjeld		2 398 139	2 393 702
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 338	34 415
Sum kortsiktig gjeld		19 338	34 415
Sum gjeld		2 417 477	2 428 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 263 515	5 428 710



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354173

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 959 067 511
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 959 067 511
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 185 362	1 082 683
Sum inntekter		1 185 362	1 082 683
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 560	12 038
Annen driftskostnad		1 270 309	1 030 442
Sum kostnader		1 360 033	1 099 530
Driftsresultat		-174 671	-16 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 006	21 258
Sum finansinntekter		20 006	21 258
Annen finanskostnad		-111	
Sum finanskostnader		-111	0
Netto finans		20 117	21 258
Resultat før skattekostnad		-154 555	4 411
Årsresultat		-154 555	4 411
Totalresultat		-154 555	4 411
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-154 555	4 411
Sum overføringer og disponeringer		-154 555	4 411



Organisasjonsnr: 959 067 511
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4 637 214		4 444 530
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	88 504		29 264
Sum varige driftsmidler	4 725 718		4 473 794

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	22 145		17 237
Sum finansielle anleggsmidler	22 145		17 237

Sum anleggsmidler	4 747 863		4 491 031
-------------------	-----------	--	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0		0

Fordringer			
Andre fordringer	3 000		51 538
Sum fordringer	3 000		51 538

Investeringer			
Sum investeringer	0		0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	512 652		886 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	512 652		886 141

Sum omløpsmidler	515 652		937 679
------------------	---------	--	---------

SUM EIENDELER	5 263 515		5 428 710
----------------------	-----------	--	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	2 600		2 600



Sum innskutt egenkapital	2 600	2 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 843 438	2 997 993
Sum opptjent egenkapital	2 843 438	2 997 993
Sum egenkapital	2 846 038	3 000 593
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	2 398 139	2 393 702
Sum annen langsiktig gjeld	2 398 139	2 393 702
Sum langsiktig gjeld	2 398 139	2 393 702
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	19 338	34 415
Sum kortsiktig gjeld	19 338	34 415
Sum gjeld	2 417 477	2 428 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 263 515	5 428 710



Organisasjonsnr: 959 067 511
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3602

ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ÅSEBRÅTEN 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:

23. mars 2026 kl. 17:30, Åsebråttunet 2.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ÅSEBRÅTEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Eirik Karlsen 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Elisabeth Schulze Skofteby er valgt.



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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 3602 årsrapport.pdf
2. Revisjonsberetning for Åsebråten Borettslag - 2025.pdf
3. 3602 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000kr.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 65 000kr



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Enver velger å gå ut av styret og det velges inn en et nytt styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Nilsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Audun Gangfløt

Sak 8

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:

- Unni Synøve Strand

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elisabeth Schulze Skofteby



ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 31.MARS 2025 TIL 23. MARS 2026

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 8 styremøter.

Generalforsamling ble avholdt 31.mars 2025.

Sommerfest ble arrangert 21. august og julebord 12. desember 2025.

Økonomi

Borettslaget er pr dags dato gjeldfritt. Ifm salg av ny leilighet i 2026 vil borettslaget sitte igjen med et overskudd, usikkert hvor mye.

Styret har bestemt at fellesutgiftene økes med 11% fra 01. januar 2026. I tillegg økes mediaavgiften med 15,- pr mnd fra 01. januar 2026. Total mediaavgift pr mnd blir 454,-

Økning av fellesutgiftene gjøres for å stå bedre rustet til uforutsette utgifter på kommende vedlikehold pga gammel bygningsmasse.

Det har også vært en generell økning på løpende driftsutgifter.

ANNET

Styret vil bemerke at det er et etterslep på vedlikehold som vi har jobbet med og vil jobbe med videre. Byggene er fra 60- og 70 tallet og det er naturlig med løpende utbedring og vedlikehold. Blant annet er det ikke gjort noe med avsug/ventilasjonsanlegget i Åsebråttunet 2 på flere år.

Brannsikkerheten har ikke blitt prioritert og iflg rapporten fra Norsk brannvern er det flere avvik.

Det nye styret ble enstemmig valgt på generalforsamlingen 31. mars 2025.

Når vi ser tilbake på året som har gått har det vært tildels utfordrende og krevende.

De fleste beboerne har en mening om hvordan borettslaget bør drives og når vi ser tilbake på året som har gått har det vært krevende.

VEDLIKEHOLD

Åsebråttunet 2

- Skiftet en balkongdør
- Montert snøfangere
- Malt yttervegg ifm isolering
- Kassere safe ifm bygging av nytt gjesterom
- Rens av kanaler + ny vifte i avsugsanlegg



- HMS brannvernrunde, service på brannslukkere, noen nye røykvarslere, brannspray, nye rømningsskilt,
- Bestilt brannteknisk tilstandsanalyse (påkrevd iflg norsk lov)
- Brannsikring av vannrør i kjeller
- Staking av tette rør i kjeller, fjernet svamp, rørinspeksjon
- Rekkverk ved kjellerinngang
- Feilsøking på varmtvannsberederne
- Lage ny leilighet, antatt ferdig 1. mars

Åsebråtveien 23

- Tømme 2 sandkummer
- Montert løvrister
- Montert stoppekran i leilighet
- Byttet 3 kraner
- HMS brannvernrunde, service på brannslukkere, noen nye røykvarslere, brannspray og nye rømningsskilt
- Bestilt brannteknisk tilstandsanalyse (påkrevd iflg norsk lov)
- Reperasjon av tørketrommel
- Byttet varmeelement på bereder i kjeller



Til generalforsamlingen i Åsebråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsebråten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

8 av 21

Revisjonsberetning for Åsebråten Borettslag - 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 for MKE, 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>.

Sarpsborg, 24. februar 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 959067511, KLIENTNR. 3602

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		903 264	887 244
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-154 555	4 411
Tilbakeføring av avskrivning	15	15 560	12 038
Fradrag for gjennomført påkostn.	14	-192 684	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-74 800	0
Innsk. øremerk. bankkto		-471	-429
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-406 950	16 020
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		496 314	903 264
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		515 652	937 679
Kortsiktig gjeld		-19 338	-34 415
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		496 314	903 264



ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 959067511, KLIENTNR. 3602

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 162 176	1 047 588	1 162 000	1 277 648
Ladeinntekter elbil		2 093	18 626	0	0
Andre inntekter	3	21 093	16 469	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 185 362	1 082 683	1 162 000	1 277 648
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-7 050	-8 000	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-50 000	-50 000	-65 000
Avskrivninger	15	-15 560	-12 038	-2 000	-2 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-6 625	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-80 350	-77 260	-81 000	-84 000
Konsulenthonorar		-30 045	-33 852	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-475 865	-253 358	-198 000	-313 000
Forsikringer		-92 182	-83 239	-100 000	-102 000
Festeavgift		-11 352	-11 352	-11 352	-11 352
Kommunale avgifter	8	-210 230	-205 056	-242 000	-246 000
Kostnader sameie		-10 438	0	0	0
Energi/fyring	9	-92 596	-107 914	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 968	-127 993	-123 000	-142 000
Andre driftskostnader	10	-122 408	-123 792	-124 200	-154 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 360 033	-1 099 530	-1 066 552	-1 276 717
DRIFTSRESULTAT		-174 671	-16 847	95 448	931
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 006	21 258	2 000	0
Finanskostnader	12	111	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 117	21 258	2 000	0
ÅRSRESULTAT		-154 555	4 411	97 448	931
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	4 411		
Fra opptjent egenkapital:		-154 555	0		



ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 959067511, KLIENTNR. 3602

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 192 705	4 192 705
Rehabilitering	14	192 684	0
Tomt		251 825	251 825
Andre varige driftsmidler	15	88 504	29 264
Øremerkede bankinnskudd		22 145	17 237
SUM ANLEGGSMIDLER		4 747 863	4 491 031
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	48 538
Andre kortsiktige fordringer	16	3 000	3 000
Driftskonto OBOS-banken		160 608	287 075
Sparekonto OBOS-banken		317 471	545 085
Sparekonto OBOS-banken II		34 573	53 981
SUM OMLØPSMIDLER		515 652	937 679
SUM EIENDELER		5 263 515	5 428 710
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		2 843 438	2 997 993
SUM EGENKAPITAL		2 846 038	3 000 593
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	17	2 377 150	2 377 150
Annen langsiktig gjeld		20 989	16 552
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 398 139	2 393 702
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 338	34 415
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 338	34 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 263 515	5 428 710
Pantstillelse	18	0	0
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 19.02.2026 Styret i Åsebråten Borettslag			



Unni Synøve Strand/s/

Enver Zametica/s/

Bodil Johansen Ananiassen/s/

Elisabeth Schulze Skofteby/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 007 208
Mediaprodukter	136 968
Leie av lokale	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 162 176

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Salg av stoler	1 000
Miljøtiltak	3 753
Nettinnbetalinger	16 340
SUM ANDRE INNETEKTER	21 093

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 2024/2025	-65 000
SUM STYREHONORAR	-65 000

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 875
SUM REVISJONSHONORAR	-7 875

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-223 501
Drift/vedlikehold VVS	-35 919
Drift/vedlikehold elektro	-13 336
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 818
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 280
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-147 010
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-475 865

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-648
Kommunale avgifter	-209 582
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-210 230

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-92 596
SUM ENERGI / FYRING	-92 596

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-8 754
Annet driftsmateriale	-1 719
Vaktmestertjenester	-11 813
Renhold ved firmaer	-51 315
Snørydding	-17 193
Andre driftskostnader	-423
Trykksaker	-3 358
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-3 122
Kontingenter	-5 200
Bank- og kortgebyr	-2 468
Velferdskostnader	-15 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 408

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	673
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 121
Andre renteinntekter	212
SUM FINANSINNTEKTER	20 006

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**



Renter på leverandørgjeld	111
SUM FINANSKOSTNADER	111



NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 073 495
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 119 210
SUM BYGNINGER	4 192 705

Tomten er festet fra 1965 og 1975

Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

REHABILITERING II

Arkitekthonorar	40 000
Fredrikstad Kommune	8 730
Bygge AS	143 954
SUM REHABILITERING II	192 684

NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfangere og løvrister monterte på hus

Tilgang 2025	74 800	74 800
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	31 179	
Avskrevet tidligere	-16 629	
Avskrevet i år	-6 235	8 315
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2022	20 199	
Avskrevet tidligere	-10 773	
Avskrevet i år	-4 039	5 387
Gressklipper		
Tilgang 2005	37 000	
Avskrevet tidligere	-36 999	
Porttelefon		1
Tilgang 1998	22 632	
Avskrevet tidligere	-22 631	
Snøfreser		1
Tilgang 2018	16 490	
Avskrevet tidligere	-11 205	
Avskrevet i år	-5 285	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		88 504
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-15 560

**NOTE 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 000

NOTE 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-2 377 150
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 377 150

NOTE 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 377 150
	2 377 150

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 192 705
Tomt	251 825
TOTALT	4 444 530









Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 3602 Selskapsnavn: ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.