



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 28.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 883 457	4 223 504
Sum inntekter		4 883 457	4 223 504
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	125 510
Annen driftskostnad		5 414 179	6 040 135
Sum kostnader		5 568 214	6 165 645
Driftsresultat		-684 758	-1 942 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 582	11 987
Sum finansinntekter		17 582	11 987
Annen finanskostnad		78	
Sum finanskostnader		78	0
Netto finans		17 504	11 987
Resultat før skattekostnad		-667 254	-1 930 154
Årsresultat		-667 254	-1 930 154
Totalresultat		-667 254	-1 930 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-667 254	-1 930 154
Sum overføringer og disponeringer		-667 254	-1 930 154



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		191 989	215 000
Sum fordringer		191 989	215 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		608 735	1 281 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		608 735	1 281 119
Sum omløpsmidler		800 724	1 496 119
SUM EIENDELER		800 724	1 496 119

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		563 765	1 231 019
Sum opptjent egenkapital		563 765	1 231 019
Sum egenkapital		563 765	1 231 019
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		221 066	256 856
Annen kortsiktig gjeld		15 893	8 244
Sum kortsiktig gjeld		236 959	265 100
Sum gjeld		236 959	265 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		800 724	1 496 119



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371082

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 28.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 918 061 428
SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 883 457	4 223 504
Sum inntekter		4 883 457	4 223 504
Kostnader			
Lønnskostnad		154 035	125 510
Annen driftskostnad		5 414 179	6 040 135
Sum kostnader		5 568 214	6 165 645
Driftsresultat		-684 758	-1 942 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 582	11 987
Sum finansinntekter		17 582	11 987
Annen finanskostnad		78	
Sum finanskostnader		78	0
Netto finans		17 504	11 987
Resultat før skattekostnad		-667 254	-1 930 154
Årsresultat		-667 254	-1 930 154
Totalresultat		-667 254	-1 930 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-667 254	-1 930 154
Sum overføringer og disponeringer		-667 254	-1 930 154



Organisasjonsnr: 918 061 428
SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		191 989	215 000
Sum fordringer		191 989	215 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		608 735	1 281 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		608 735	1 281 119
Sum omløpsmidler		800 724	1 496 119
SUM EIENDELER		800 724	1 496 119
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		563 765	1 231 019
Sum opptjent egenkapital		563 765	1 231 019



Sum egenkapital	563 765	1 231 019
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	221 066	256 856
Annen kortsiktig gjeld	15 893	8 244
Sum kortsiktig gjeld	236 959	265 100
Sum gjeld	236 959	265 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	800 724	1 496 119



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4170

Sameiet Åsebråten Park



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:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 10:00 og lukker 28. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4170>

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 avgj 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.

Annen informasjon - stemmegivning

Vi ber om at alle som har mulighet til det, avgir stemme digitalt i årsmøtet 10.3.2024. Den som ikke har slik mulig, kan krysse av sin stemme i de ulike saker i skjema bakerst i innkallelsen (heftet) og gi arket til styreleder Trond Torp, Åbt. 1, innen 28.3. kl. 10.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallelsen
4. Årsrapport og årsregnskap 2023
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Åsebråten Park



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

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.

Forslag til vedtak

Stig Ove Selvig og Arild Klemsdal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

3 av 22



b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4170 Sameiet Åsebråten Park - årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135.000 for perioden 2023/24.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og tre styremedlemmer er på valg. Styremedlem Marianne Scholtze ble valgt i 2023 for 2 år og er således ikke på valg i år.

Valgkomitéen 2023/2024 har bestått av Tore Bekkevold, Merete Lindahl og Lise Vissås, og deres innstilling til

I

nytt styre fremkommer under:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Rune Lunder

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Tangen Jordheim
- Tore Bekkevold
- Tore Mollestad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Agerup Skailand
- Merethe Lindahl

Sak 7

Valgkomité

Valgkomitéen består av tre personer og velges for 1 år ad gangen.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Bjørn Harald Borg
- John Kristoffer Olsen
- Trond Magne Torp



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	John Rune Lunder	Åsebråttunet 3
Styremedlem	Marianne Scholze	Åsebråttunet 5
Varamedlem	Hilde Tangen Jordheim	Åsebråttunet 1
Varamedlem	Kari Agerup Skailand	Åsebråttunet 6

Valgkomiteen

Tore Bekkevold	Åsebråttunet 6
Merete Lindahl	Åsebråttunet 3
Lise Vissås	Åsebråttunet 8

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes melding via Vibbo.no eller aasebraatenpark@styrerrommet.no.

Ved å logge deg på Vibbo.no kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid 2023

Styret har i 2023 avholdt 10 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

Som planlagt ble Åsebråttunet (ÅBT) nr 5 malt utvendig sommeren 2023, slik at alle de tre blokkene mot Åsebråtveien nå er ferdigbehandlet.

Prisen på arbeidet, særlig på stillasleie, har økt betydelig fra vasking og maling av de første to blokkene. Dette skyldes både generell prisoppgang og det dårlige været vi hadde sommeren 2023. Man får ikke malt når det regner, og da blir stillaset stående i påvente av bedre vær. Vasking og maling av ÅBT 5 kostet ca NOK 1,4 mill, hvilket var betydelig mer enn budsjettet.

Selv om ÅBT nr 6 og 8 ble ferdigstilt noe senere, viste en befarings av fasadene der at det haster å få behandlet også disse fasadene. Særlig er sørveggen på nr 8 utsatt og viktigheten av å holde oppe tempoet i vedlikeholdsarbeidene ble understreket.

Økonomi

Ved inngangen til 2023 hadde sameiet samlet innestående i bank ca NOK 1.280.000. Felleskostnadene på ÅBT 1 og 3 var ferdige og betalt og felleskostnadene økt. Dette ga rom for at vi kunne gjennomføre den ovennevnte maling av ÅBT 5 i løpet av året.

Malerarbeidene og den kraftige prisstigningen generelt tæret imidlertid kraftig på sameiets økonomi. Allerede på sensommeren ble det klart at noe måtte gjøres for å løfte økonomien ytterligere, særlig med tanke på de gjenstående malerarbeidene på nr 6 og 8. Samlet hadde pr 31.12.2023 bankmidler på kun NOK 608.735.

På denne bakgrunn ble felleskostnadene økt med (i snitt) 20 % fra 1. januar 2024. Målet er å komme i gang med de resterende malearbeidene så fort som mulig, senest i 2025.

Ekstraordinær økning av utgifter knytter seg ikke bare til malerarbeidene. Kommunale avgifter utgjorde så sent som i 2020 NOK 520.000. I 2024 vil disse kostnadene utgjøre NOK 1.029.000, en økning på 97% over fire år. Dette beløpet utgjør nå 18% av alle våre inntekter. Dette er det viktig å være klar over når vi synes felleskostnadene øker mye.

Vi merker også at de løper på mer vedlikeholdskostnader enn før. Det skyldes dels at anleggene krever mer vedlikehold når de ikke lenger er helt nye, og dels at reklamasjonsfristen på fellesarealer er ute. Oppdager vi nye feil, er det ikke bare å ringe boligselgeren og be om retting. Nå er rettingen vårt ansvar og vår kostnad.

Reklamasjoner

Arbeidet med å følge opp reklamasjoner har fortsatt gjennom året. Ved årsskiftet for ett år siden engasjerte styret en sakkyndig medhjelper som utarbeidet en rapport om mangler han mente var berettigede reklamasjoner. Det tok tid før Arca Nova fulgte opp rapportens punkter og styret engasjerte advokat for å ta rettslige skritt for ikke å miste rettigheter. Det kom imidlertid i gang en god dialog, og rettslige skritt ble ikke nødvendig. Det var først og fremst problemene med vanninntrengning i fasaden samt lekkasjer i garasjene som var



krevene. Etter at arbeidene var rapportert utført, har styret ikke observert ytterligere problemer og anser reklamasjonsarbeidene som avsluttet.

Vedlikeholdsplan

I fjorårets beretning fra styret ble det nevnt at fremtidige styreleder bør utarbeide et langtidsbudsjett som tar høyde for fremtidige økonomiske løfter. Vi kan dermed bygge opp fond i forkant og unngå uventede hopp i felleskostnadene.

I fortsettelsen av dette har styret nå utarbeidet og vedtatt en vedlikeholdsplan som gir oversikt over større vedlikeholdsarbeider og utskiftninger som vi må regne med kommer i årene fremover. Dette er basert på normtall for varighet på både tekniske og bygningsmessige elementer i sameiet. Målet må være at dette dokumentet følges opp og revideres av styret hvert år og at det er sentralt ved fastsettelsen av felleskostnadene.

Zaptec ladestasjoner - Move!

Strømselskapet Move! har overtatt ansvar for sameiets abonnement som leverer strøm til eiere av Zaptec ladestasjoner.

Den enkelte eier av ladeboksen tegner selv sitt abonnement direkte med Move!. Fakturering skjer månedlig etter selskapets til enhver tid gjeldende priser. Strømkost og OBOS rabatt blir ivarettatt av selskapet.

Styret slipper å beslutte strømprisen Move! skal fakturere kundene, og vi behøver ikke sende strøm-penger frem og tilbake mellom boligselskapet og Move!. Dette sparer sameiet for administrasjon og kostnader. Vi har så langt gode erfaringer med denne ordningen. Det er fortsatt Lyn Elektro som skal stå for installasjon av lade-bokser samt drift av infrastrukturen sameiet er ansvarlig for. Ved feil på egen ladestasjon er det Move! sin kundeservice som først skal kontaktes

Telefonforbindelse garasje

Styret har arbeidet med forskjellige løsninger på den dårlige telefondekningen i garasjen under ÅBT 1 til 5, men ikke funnet noen som kan fungere tilfredsstillende innenfor en akseptabel kostnad. Skulle det komme nye løsninger på dette problemet på markedet, kan saken tas opp igjen.

Dugnad

Det ble arrangert dugnad i sameiet 26.09.2023. Arrangementet ble en hyggelig opplevelse for alle, og det ble utført mye nyttig arbeid. Det sosiale aspektet er kanskje like viktig som den jobben som blir gjort ved slike arrangementer.

Matavfall

Kommunen har som kjent besluttet at det skal etableres egne containere for matavfall. Etter kontakt med kommunen, ser det ut til at det for vårt vedkommende ikke vil bli satt i verk før tidligst mot slutten av 2024. En løsning bør dermed vedtas til høsten.

For ÅBT 1 til 5 er det nå to nedgravde containere for restavfall. Det er nærliggende å reservere den ene av disse til matavfall og den andre til restavfall. Summen vil jo uansett bli den samme. For ÅBT 6 og 8 er det vanskeligere. Der er det bare én nedgravd container. Hvordan dette skal løses må avgjøres av det nye styret.



Varmer i leilighetene og drift av varmesentralen

Vinteren 2023/24 har vært uvanlig kald, og særlig januar har vært en utfordring for mange. Mange har hatt problemer med å holde leilighetene så varme som de gjerne skulle ønske og som man har kunne i tidligere (og mildere) år.

Styret har undersøkt hva anlegget (gulvvarmen) er dimensjonert for og hvordan det er konstruert. Generelt kan vi forvente at varmpumpe og elektrokjel til sammen skal levere nok varme til å holde minst 21 grader i leilighetene ved 20 grader minus ute.

Varmpumpen er altså ikke dimensjonert for å dekke de kaldeste dagene alene. Da må elektrokjelen hjelpe til.

Samarbeidet mellom elektrokjelen og varmpumpen er ikke optimal. Slik det nå er, kreves mye manuell overvåking. Det arbeides med løsninger for ombygging slik at dette blir bedre. Styret har utarbeidet en instruks for varmesentralene som hjelp til fremtidige styrever.

Å fyre mye med elektrokjelen er dyrt, noe vi vil merke over felleskostnadene. Det kan være det vil lønne seg å akseptere en noe lavere temperatur i leilighetene når utetemperaturen er ekstremt lav noen dager i året. De som synes dette er plagsomt må eventuelt supplere med en elektrisk ovn inne.

Det er også noen enkeltleiligheter som har hatt ekstraordinært lave temperaturer, selv om anlegget sender godt og varmt vann opp til leiligheten. Da er det sannsynligvis noe feil i leilighetens eget fordelingsanlegg. Den enkelte beboer må ordne med dette selv, normalt ved å kontakte rørlegger.

Det er vel lite som tyder på at vinteren som vi nå har hatt skal bli den nye normalen i fremtiden. Vi må selvsagt få utbedret de svakhetene vi har erfart og som kan ordnes relativt enkelt. Men det kan gå mange år før neste vinter med så streng kulde kommer igjen, så vi bør antakelig ikke gjøre altfor mye nå.

Sprinkleranlegg og kulde i garasjene

Kuldeperioden har antakelig medført at vannet i sprinkleranlegget i de ytre deler av garasjene kan ha frosset. Det virker foreløpig som rørene har tålt dette, men hvis vannet fryser, vil ikke sprinklingen virke umiddelbart om det skulle oppstå brann. Styret vil få vurdert hva som kan gjøres med dette fremover.

Måker

Vi har observert at måker inntar takene på trappehusene i hekketiden. Det er et allment syn i sameiet (jf tidligere årsmøte) at styret skal sette inn forebyggende tiltak for å redusere plagene.

I den forbindelse ble det i 2022 montert såkalte måkepigger i hjørnene på alle trappehusene. En innretning som det skal være god erfaring med i dette området.

I 2024, og før hekketiden begynner, vil disse takene bli inspisert på nytt og utførende firma er bedt om å gjøre forsøk på å forbedre vernet. Imidlertid evner fuglene å tilpasse seg innretninger som skal holde de vekk. Vi håper at en forsterkning av den innretningen som tidligere er montert kan bidra til å forebygge at vi ikke plages for mye.

Saker fra årsmøtet 2023

a)

I samsvar med vedtak på årsmøtet i 2023 har styret vurdert mulighetene for å etablere sykkelskur. Det viser seg at interessen for sykkelskur ikke er overveldende blant beboerne. Samtidig er det usikkert hvor skurene skulle plasseres. Slike skur må antakelig ha tak og være låsbare. Dermed blir de relativt kostbare. Skulle sameiet finansiere dem, må de ha plass for alle beboere og bli nokså omfangsrike. Dette ville merkes på felleskostnadene. Styret mener dette er lite aktuelt, tatt i betraktning den relativt begrensede interessen.

En annen løsning er å bygge mindre skur og leie ut til brukerne som er villige til å betale for en plass. Men hver plass blir da nokså dyr og det må antas at de fleste vil fortsette å ha sykkelen i garasjen eller boden.

Styret anser etter dette etablering av sykkelskur som uaktuelt, i alle fall i sameiets nåværende situasjon.

b)

Styret innhentet tilbud på montering av takrenner på balkongene.

Etter nøye overveielse og diskusjon har styret konkludert med at det er usikkerhet knyttet til hvordan installasjon av takrenner vil påvirke utseendet på våre bygninger. I og med at en del her har glasset inn balkongene sine må disse ha en annen løsning enn takrenner.

Vi erkjenner at estetikk spiller en viktig rolle i bevaringen av sameiets attraktivitet og eiendomsverdier. Det er derfor avgjørende at eventuelle endringer vi foretar, både tjener praktiske formål og opprettholder, om ikke forbedrer, den estetiske standarden i sameiet. Gitt denne usikkerheten, mener styret at det ikke er hensiktsmessig å gå videre med denne saken.

I tråd med årsmøtets vedtak har også styret sett på muligheten for å hindre at det renner vann og jordvann ned fra balkongene over, ned på egen veranda. Det vises til egen sak om dette på årsmøtet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er kr 485.000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til maling av fasader og elektro.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 563.765. Den bør styrkes, ideelt sett doubles.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.182.000 til vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Eiendomsskatt er om lag uforandret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt 5,3 % fra 1.1.2024, noe som er bakt inn i budsjettet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Åsebråten Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Åsebråten Park som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 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.

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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
12 av 22 49 © Sameiet Åsebråten Park - årsrapport 2023.pdf



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>.

Sarpsborg, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 714 416	4 144 680	4 714 000	5 657 000
Ladeinntekter EL-bil		145 064	0	0	0
Andre inntekter	3	23 977	78 824	80 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 883 457	4 223 504	4 794 000	5 657 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-15 510	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-135 000	-110 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-6 375	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-143 180	-137 405	-144 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-16 375	-46 720	-10 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-2 495 162	-3 249 264	-2 010 000	-1 182 000
Forsikringer		-292 382	-233 032	-194 000	-321 000
Kommunale avgifter	9	-901 131	-637 108	-780 000	-1 029 000
Ladekostnader EL-bil		-82 392	-63 225	-54 000	0
Energi/fyring		-591 798	-809 787	-750 000	-800 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-456 500	-426 781	-432 000	-492 000
Andre driftskostnader	10	-427 385	-430 438	-512 000	-523 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 568 214	-6 165 645	-5 047 000	-4 672 000
DRIFTSRESULTAT		-684 758	-1 942 141	-253 000	985 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 582	11 987	10 000	12 000
Finanskostnader	12	-78	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 504	11 987	10 000	12 000
ÅRSRESULTAT		-667 254	-1 930 154	-243 000	997 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-667 254	-1 930 154		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 164	3 707
Forskuddsbetalte kostnader		140 067	211 293
Andre kortsiktige fordringer	13	47 758	0
Driftskonto OBOS-banken		322 818	399 949
Sparekonto OBOS-banken		285 917	881 170
SUM OMLØPSMIDLER		800 724	1 496 119
SUM EIENDELER		800 724	1 496 119
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		563 765	1 231 019
SUM EGENKAPITAL		563 765	1 231 019
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 893	8 244
Leverandørgjeld		221 066	256 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		236 959	265 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		800 724	1 496 119
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.2.2024
Styret i Sameiet Åsebråten Park

Trond Magne Torp /s/

Bjørn Harald Borg /s/

Frank Engen /s/

John Rune Lunder /s/

Marianne Scholze /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 394 380
Heis, kom. avg, vask	729 552
Kabel-TV	432 540
Adm. kostnader	142 044
Garasjeleie	15 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 714 416

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vintervedlikehold fellesareal	12 758
Utbedring mur/skade på garasjeporten	11 219
SUM ANDRE INNETEKTER	23 977

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 035

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 2022/2023, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 327, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 500
SUM KONSULENTHONORAR	-16 375

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I: Prosjekt & Håndverk AS - malerarbeid	-1 408 327
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 408 327
Drift/vedlikehold bygninger	-40 902
Drift/vedlikehold VVS	-36 408
Drift/vedlikehold elektro	-152 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-508 144
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 256
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 728
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 645
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 367
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 220
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 495 162

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 870
Kommunale avgifter	-880 261
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-901 131

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

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 467
Vaktmestertjenester	-63 195
Renhold ved firmaer	-274 830
Andre fremmede tjenester	-51 249
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 327
Andre kontorkostnader	-939
Bankgebyr	-3 829
Velferdskostnader	-5 550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-427 385

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 147
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 747
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	224
Andre renteinntekter	464
SUM FINANSINNETEKTER	17 582

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-78
SUM FINANSKOSTNADER	-78

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vintervedlikehold fellesareal	12 758
Elbil	35 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	47 758



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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 20.03.24 og er åpent for avstemning i 8 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.24

Selskapsnummer: 4170 Selskapsnavn: Sameiet Åsebråten Park

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jan Edvin Blomkvist er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stig Ove Selvig og Arvid Klemsdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallelsen</p> <p>Møteinnkallelsen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2023

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135.000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- John Rune Lunder

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Hilde Tangen Jordheim
 Tore Bekkevold
 Tore Mollestad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Kari Agerup Skailand
 Merethe Lindahl

Sak 7 Valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

- Bjørn Harald Borg
 John Kristoffer Olsen
 Trond Magne Torp



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.