



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: 12.04.2023

### 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, 23.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 112 968	1 080 284
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 112 968</b>	<b>1 080 284</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	52 671
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 612	1 762
Annen driftskostnad		1 441 015	1 546 725
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 506 677</b>	<b>1 601 158</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-393 709</b>	<b>-520 874</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 095	230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 095</b>	<b>230</b>
Annen finanskostnad		7 518	9 469
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 518</b>	<b>9 469</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 423</b>	<b>-9 239</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-399 132</b>	<b>-530 113</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-399 132</b>	<b>-530 113</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-399 132</b>	<b>-530 113</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-399 132</b>	<b>-530 113</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-399 132	-530 113
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-399 132</b>	<b>-530 113</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 444 530	4 444 530
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		53 339	10 573
Sum varige driftsmidler		4 497 869	4 455 103
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		28 013	
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0
Sum anleggsmidler		4 525 882	4 455 103
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		98 125	40 389
Sum fordringer		98 125	40 389
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		737 914	432 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 914	432 531
Sum omløpsmidler		836 040	472 920
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 361 922</b>	<b>4 928 023</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 748 857	1 345 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 748 857</b>	<b>1 345 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 751 457</b>	<b>1 347 943</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 877	1 126 293
Øvrig langsiktig gjeld		2 405 024	2 377 150
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 485 901</b>	<b>3 503 443</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 485 901</b>	<b>3 503 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 552	47 462
Leverandørgjeld		119 012	25 885
Annen kortsiktig gjeld			3 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>124 564</b>	<b>76 637</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 610 465</b>	<b>3 580 080</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 361 922</b>	<b>4 928 023</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367807

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 959 067 511  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG  
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: 12.04.2023

**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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 959 067 511  
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 112 968	1 080 284
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 112 968</b>	<b>1 080 284</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	52 671
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 612	1 762
Annen driftskostnad		1 441 015	1 546 725
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 506 677</b>	<b>1 601 158</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-393 709</b>	<b>-520 874</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 095	230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 095</b>	<b>230</b>
Annen finanskostnad		7 518	9 469
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 518</b>	<b>9 469</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 423</b>	<b>-9 239</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-399 132</b>	<b>-530 113</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-399 132</b>	<b>-530 113</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-399 132</b>	<b>-530 113</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-399 132</b>	<b>-530 113</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-399 132	-530 113
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-399 132</b>	<b>-530 113</b>



Organisasjonsnr: 959 067 511  
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 444 530	4 444 530
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		53 339	10 573
Sum varige driftsmidler		4 497 869	4 455 103
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		28 013	
Sum finansielle anleggsmidler		28 013	0
Sum anleggsmidler		4 525 882	4 455 103
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		98 125	40 389
Sum fordringer		98 125	40 389
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		737 914	432 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		737 914	432 531
Sum omløpsmidler		836 040	472 920
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 361 922</b>	<b>4 928 023</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 748 857	1 345 343
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 748 857</b>	<b>1 345 343</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 751 457</b>	<b>1 347 943</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 877	1 126 293
Øvrig langsiktig gjeld	2 405 024	2 377 150
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 485 901</b>	<b>3 503 443</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 485 901</b>	<b>3 503 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 552	47 462
Leverandørgjeld	119 012	25 885
Annen kortsiktig gjeld		3 290
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>124 564</b>	<b>76 637</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 610 465</b>	<b>3 580 080</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 361 922</b>	<b>4 928 023</b>



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

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 2023

3602 Åsebråten Borettslag





## Til andelseierne i Åsebråten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 12. april 2023 kl. 14.00 i Fellesstue  
Åsebråttunet 2.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Åsebråten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Åsebråten Borettslag  
avholdes onsdag 12. april 2023 kl. 14.00 i Fellesstue Åsebråttunet 2.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 06.03.2023  
Styret i Åsebråten Borettslag

Inge Jan Evjen /s/

Lise Klein /s/

Enver Zametica /s/

Jan Fredrik Fallsen /s/

Trond Jensen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Inge Jan Evjen	Åsebråtveien 23
Styremedlem	Jan Fredrik Fallsen	Åsebråttunet 2
Styremedlem	Trond Jensen	Åsebråttunet 2
Styremedlem	Lise Klein	Åsebråtveien 23
Styremedlem	Enver Zametica	Åsebråtveien 23
Varamedlem	Rein Ødegård Pedersen	Åsebråttunet 2
Varamedlem	Unni Synøve Strand	Åsebråtveien 23

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lise Klein Åsebråtveien 23

Varadelegert

Inge Jan Evjen Åsebråtveien 23

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Åsebråten Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Åsebråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 959067511, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

201 126 189

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

Åsebråten Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Årsrapport 2022

### Styrets arbeid

Styret har gjennomført 7 styremøter i 2022.  
I tillegg ble det avholdt generalforsamling 27.april 2022.  
Det ble avholdt husmøte i Åsebråttunet 2, 5.mai 2022.  
Julebord ble avholdt 24.november 2022.

### Økonomi

Etter salg av leilighet i Åsebråttveien 23, ble restlån i Husbanken på 1.080.000 kroner nedbetalt med 1.000.000 kroner. Restgjeld i Husbanken etter nedbetaling er 80.000 kroner, pluss påløpende renter.  
På grunn av sparte avdrags-og rentekostnader på lånet, er husleien redusert med 0,6 prosent for alle boenhetene. Dette gjelder fra januar 2023.

### Vedlikehold i Åsebråttunet 2

Det er lagt nytt belegg i korridorer i 1. og 2.etasje. Videre i trapp fra kjeller og til og med 2.etasje, stue i 2.etasje, yttergang og toalett.  
Trappegang, toalett, stue og gjesterom er pusset opp og malt.  
På gjesterommet er det kjøpt inn ny komplett seng.  
Alt av panelovner i fellesområdet er byttet.  
Terrassedekk til leilighet H0101 er reparert og malt.  
Ytterdøren er pusset opp.  
Det er opparbeidet parkeringsplasser til to elbilladere med betalingsløsning.

### Vedlikehold i Åsebråttveien 23

Det er lagt nytt papptak på utbygg over ny leilighet.  
Ytterdøren er pusset opp.  
Det er klargjort til 9 elbilparkeringsplasser. Selve laderen må beboerne kjøpe selv.

Inge Jan Bug  
Eivind Jansen  
Jon Fredrik Føllesdal  
Trond Jensen  
Lise Mein



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift/vedlikehold. Innstallering av elbil-ladere, oppjustering parkeringsplass og oppussing oppgang Åsebråttunet 2

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at lån er delvis nedbetalt.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### **Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune**

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

### **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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åsebråten Borettslag.

### **Lån**

Åsebråten Borettslag har lån i Husbanken. Dette er et annuitetslån med flytende rente. Renter pr. 31.12.22: 1,73 %. Løpetid 30 år - opprinnelig 2004. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet.

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

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 6,7 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Åsebråten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Åsebråten Borettslag

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 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, 9. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 959 067 511, KUNDENR. 3602

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>396 283</b>	<b>1 010 136</b>	<b>396 283</b>	<b>711 476</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-399 132	-530 113	369 105	292 017
Tilbakeføring av avskrivning	14 8 612	1 762	1 762	1 762
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -51 378	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	51 521	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 045 416	-137 023	-86 000	-6 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	111 000	111 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-139	0	0	0
Investering i aksjer/andeler	100	100	0	0
Endring egenkapital	20 1 691 545			
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>315 192</b>	<b>-502 753</b>	<b>284 867</b>	<b>287 779</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>711 475</b>	<b>507 383</b>	<b>681 150</b>	<b>999 255</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	836 040	472 920		
Kortsiktig gjeld	-124 564	-76 637		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>711 476</b>	<b>396 283</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 108 320	1 060 284	1 108 000	1 039 000
Andre inntekter	3	4 648	20 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 112 968</b>	<b>1 080 284</b>	<b>1 108 000</b>	<b>1 039 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-6 671	-6 486	-7 332
Styrehonorar	5	-46 000	-46 000	-46 000	-48 000
Avskrivninger	14	-8 612	-1 762	-1 762	-1 762
Revisjonshonorar	6	-4 750	-3 875	-3 991	-4 987
Andre honorarer		-4 000	0	0	-4 000
Forretningsførerhonorar		-70 415	-68 695	-70 412	-73 935
Konsulenthonorar	7	-3 225	-28 087	-4 000	-4 000
Kontingenter		-5 200	-5 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-757 753	-927 165	-77 000	-75 000
Forsikringer		-66 446	-52 461	-55 272	-73 090
Festeavgift		-11 352	-11 352	-13 500	-13 500
Kommunale avgifter	9	-142 562	-158 194	-166 950	-151 627
Ladekostnader EL-bil		-68 750	0	0	0
Energi/fyring		-115 258	-118 675	-104 500	-104 500
TV-anlegg/bredbånd		-99 969	-86 950	-94 479	-105 000
Andre driftskostnader	10	-95 335	-86 271	-74 774	-75 750
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 506 677</b>	<b>-1 601 158</b>	<b>-724 126</b>	<b>-747 483</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-393 709</b>	<b>-520 874</b>	<b>383 874</b>	<b>291 517</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 095	230	3 000	1 500
Finanskostnader	12	-7 518	-9 469	-17 769	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 423</b>	<b>-9 239</b>	<b>-14 769</b>	<b>500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-399 132</b>	<b>-530 113</b>	<b>369 105</b>	<b>292 017</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-399 132	-530 113		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 192 705	4 192 705
Tomt		251 825	251 825
Andre varige driftsmidler	14	53 339	10 573
Miljøbankkonto, øremerket		28 013	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 525 882</b>	<b>4 455 103</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		95 125	37 389
Andre kortsiktige fordringer	15	3 000	3 000
Driftskonto OBOS-banken		706 151	404 023
Sparekonto OBOS-banken		31 763	28 508
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>836 040</b>	<b>472 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 361 922</b>	<b>4 928 023</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital	20	2 748 857	1 345 343
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 751 457</b>	<b>1 347 943</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	80 877	1 126 293
Borettsinnskudd	17	2 377 150	2 377 150
Avsetning bomiljøtiltak	18	27 874	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 485 901</b>	<b>3 503 443</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		119 012	25 885
Påløpte renter		2 393	4 513
Påløpte avdrag		3 159	42 949
Annen kortsiktig gjeld		0	3 290
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>124 564</b>	<b>76 637</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 361 922</b>	<b>4 928 023</b>



13

Åsebråten Borettslag

Pantstillelse	19	2 800 000	2 800 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 06.03.2023  
Styret i Åsebråten Borettslag

Inge Jan Evjen /s/

Enver Zametica /s/

Trond Jensen /s/

Lise Klein /s/

Jan Fredrik Fallsen /s/

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

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

**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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 028 136
Mediaprodukter	80 184
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 108 320</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling fra beboer (div møbler)	3 000
Stripe	648
Utleie	1 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 648</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 46 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 532, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 225</b>
-----------------------------	---------------

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

Hovedentreprenør I: Gulvarbeider v/ Malermester H.A. Johannessen AS	-230 469
---	----------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-230 469</b>
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-273 453
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-29 869
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-140 171
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 397
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 850
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-5 054
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 490
--------------------------------------	--------

Annet vedlikehold	-25 000
-------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-757 753</b>
---------------------------------	-----------------

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

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

Eiendomsskatt	-626
---------------	------

Kommunale avgifter	-141 936
--------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-142 562</b>
-------------------------------	-----------------

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

Skadedyrarbeid	-2 740
Verktøy og redskaper	-8 320
Driftsmateriell	-3 205
Lyspærer og sikringer	-998
Renhold ved firmaer	-51 645
Snørydding	-5 000
Andre fremmede tjenester	-302
Kontor- og datarekvisita	-1 401
Kopieringsmaterieill	-2 790
Trykksaker	-805
Andre kostnader tillitsvalgte	-532
Andre kontorkostnader	-536
Bankgebyr	-2 505
Velferdskostnader	-14 556
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-95 335</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 701
Renter av sparekonto i OBOS-banken	394
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 095</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 518
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 518</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1965 og 1975	1 073 495
Rehabilitering 2003/2004	3 119 210
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 192 705</b>

Tomten er festet fra 1965 og 1975

Gnr.201/bnr.126 M. flere

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

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

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2022 31 179

Avskrevet i år -4 157

27 022

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2022 20 199

Avskrevet i år -2 693

17 506

Snøfreser

Tilgang 2018 16 490

Avskrevet tidligere -5 919

Avskrevet i år -1 762

8 809

Gressklipper

Kostpris 37 000

Avskrevet tidligere -36 999

1

Port telefonanlegg

Kostpris 22 632

Avskrevet tidligere -22 631

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****53 339****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-8 612****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse for ansatte/tillitsvalgte (HAUSIG) 3 000

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 3 000****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004 -2 800 000

Nedbetalt tidligere 1 673 707

Nedbetalt i år 45 416

Ekstra nedbetalt i år 1 000 000

-80 877

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-80 877**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-111 000
Opprinnelig 1965,1975 og 2017	-2 266 150
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 377 150</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-27 874
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-27 874</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 377 150
Pantelån	80 877
Påløpte avdrag	3 159
<b>TOTALT</b>	<b>2 461 186</b>

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

Bygninger	4 192 705
Tomt	251 825
<b>TOTALT</b>	<b>4 444 530</b>

**NOTE: 20****EGENKAPITAL**

IB 01.01.2022	1 345 343
Opptjent egenkapital	-399 132
Innskudd leilighet nr.26	-111 000
Andelskapital nr.26	-100
Salg av nr. 26	1 913 745
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>2 748 856</b>



**STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Inge Jan Evjen

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Enver Zametica

Lise Klein

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jan Fredrik Fallsen      Åsebråttunet 2

Trond Jensen              Åsebråttunet 2

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Rein Ødegård Pedersen

2. Terje Johnsen

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Lise Klein

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Inge Jan Evjen

Styret for Åsebråten Borettslag



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3463322. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Elbil-lading	Infrastruktur og ladesøyle til elbil
2017 - 2017	Nye tak	Nytt tak på begge bygningene
2010 - 2010	Brannrapport	
2008 - 2008	Hovedtavle	Montert ny hovedtavle i Åsebråttunet 2 - kostnad kr. 102.000.-.
2004 - 2004	Ny varmtvannsbereder	Ny felles varmtvannsbereder ble montert i Åsebråttunet 2
2004 - 2004	Asfaltering	Begge gårdsplasser ble rettet opp og asfaltert - kostnader kr. 327.000.-.
2004 - 2004	Rehabilitering av bad og nytt TV anlegg	Rehabilitering av alle bad i nr. 2 og nytt TV anlegg til begge hus, både 23 og 2
2002 - 2002	Vedlikeholdsrapport	Kostnad 2 mill



3602 Asebråten Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)







**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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