



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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 2024 for 918061428

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 658 120	4 883 457
Sum inntekter		5 658 120	4 883 457
Kostnader			
Lønnskostnad		154 369	154 035
Annen driftskostnad		4 417 592	5 414 179
Sum kostnader		4 571 961	5 568 214
Driftsresultat		1 086 159	-684 758
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 018	17 582
Sum finansinntekter		17 018	17 582
Annen finanskostnad			78
Sum finanskostnader		0	78
Netto finans		17 018	17 504
Resultat før skattekostnad		1 103 177	-667 254
Årsresultat		1 103 177	-667 254
Totalresultat		1 103 177	-667 254
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 103 177	-667 254
Sum overføringer og disponeringer		1 103 177	-667 254



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		40 832	4 164
Andre fordringer		509 346	187 825
Sum fordringer		550 178	191 989
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 922	608 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 922	608 735
Sum omløpsmidler		1 854 100	800 724
SUM EIENDELER		1 854 100	800 724

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 666 943	563 765
Sum opptjent egenkapital		1 666 943	563 765
Sum egenkapital		1 666 943	563 765
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		147 112	221 066
Annen kortsiktig gjeld		40 045	15 893
Sum kortsiktig gjeld		187 158	236 959
Sum gjeld		187 158	236 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 854 100	800 724



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363685

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 918 061 428
SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 658 120	4 883 457
Sum inntekter		5 658 120	4 883 457
Kostnader			
Lønnskostnad		154 369	154 035
Annen driftskostnad		4 417 592	5 414 179
Sum kostnader		4 571 961	5 568 214
Driftsresultat		1 086 159	-684 758
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 018	17 582
Sum finansinntekter		17 018	17 582
Annen finanskostnad			78
Sum finanskostnader		0	78
Netto finans		17 018	17 504
Resultat før skattekostnad		1 103 177	-667 254
Årsresultat		1 103 177	-667 254
Totalresultat		1 103 177	-667 254
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 103 177	-667 254
Sum overføringer og disponeringer		1 103 177	-667 254



Organisasjonsnr: 918 061 428
SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		40 832	4 164
Andre fordringer		509 346	187 825
Sum fordringer		550 178	191 989
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 922	608 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 922	608 735
Sum omløpsmidler		1 854 100	800 724
SUM EIENDELER		1 854 100	800 724
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 666 943	563 765
Sum opptjent egenkapital		1 666 943	563 765



Sum egenkapital	1 666 943	563 765
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	147 112	221 066
Annen kortsiktig gjeld	40 045	15 893
Sum kortsiktig gjeld	187 158	236 959
Sum gjeld	187 158	236 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 854 100	800 724



Organisasjonsnr: 918 061 428
SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

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 24. mars kl. 09:00 og lukker 1. april kl. 09:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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

Eiere som vil levere registreringsblankett istedetfor å stemme digitalt i årsmøtet, må levere utfylt og signert stemmeseddel til leder i sameiet John Lunder innen 1. april kl. 9.00. (registreringsblanketen finner du bakerst i heftet)

Saker til behandling

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

Forslag til vedtak

Merete Lindahl og Kari Agerup Skailand 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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2024/ 2025 foreslås satt til kr 137.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 137.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

På valg: Styremedlem Marianne Scholtze. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Scholtze

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Agerup Skailand
- Merete Lindahl

Sak 7

Valg av valgkomité

Det skal velges en valgkomité for 1 år

Innstilling



Valgkomitéen 2024/2025 har bestått av Trond Magne Torp, John Kristoffer Olsen og Bjørn Harald Borg.
Komitéen innstiller nedenstående kandidater til ny periode:

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Arild Klemsdal
- Bjørn Harald Borg
- John Kristoffer Olsen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

På siste årsmøte 20.3. – 28.3.2024 ble følgende valgt:

Leder John Rune Lunder

Styremedlem Tore Bekkevold

Styremedlem Hilde Tangen Jordheim

Styremedlem Tore Mollestad

Styremedlem Marianne Scholtze

Varamedlem Merethe Lindahl

Varamedlem Kari Agerup Skailand

Valgkomitéen består av:

Bjørn Harald Borg

John Kristoffer Olsen

Trond Magne Torp

Styret har i 2024 avholdt 11 styremøter hvorav ett var budsjettmøte i samarbeid med forretningsfører Jan Edvin Blomkvist i OBOS. Internt har styret god dialog med stor takhøyde angående diskusjoner som ofte går på tvers av de forskjellige fagfeltene styremedlemmene besitter. Det føler vi er en styrke.

Styret vil avholde et beboermøte i mai i forbindelse med den planlagte dugnaden.

Av saker som er behandlet kan nevnes følgende:

Maling av fasader

I 2023 ble ÅBT1-3-5 ferdig malt. I 2024 ble ÅBT6-8 påbegynt, og planen er at ÅBT6-8 skal ferdigstilles i 2025. Midler til dette arbeidet er avsatt i budsjettet for 2025.

Økonomi – er under kontroll

Vi startet 2024 med 249 000 på konto. Året 2024 ble avsluttet med 1.666 000 på kontoen. Vi anser at vi har god kontroll med økonomien og at året 2025 kan avsluttes med ca. 600 000 på kontoen. Å avslutte med 600 000 er en buffer som styret synes er litt lavt, men i 2026 er det ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider. Vi håper at 2026 kan avsluttes med minst 1 million på kontoen. Et slikt beløp bør vi ha for å kunne ta eventuelle uforutsette utgifter som for eksempel et varmepumpehavari.

Styrets hovedmålsetninger er at husleien skal være så lav som mulig og helst ikke overstige prisstigningen samt at vi bør ha en buffer til å ta ovenfor nevnte uforutsette utgifter. Husleieøkningen i 2025 skal bare dekke økt avgift til Fredrikstad Kommune. Det er ikke lagt til normal prisjustering for 2025.



Men 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.

SAMARBEID MED ÅSEBRÅTEN BORETSSLAG

(ÅSEBRÅTTUNET 2 OG ÅSEBRÅTVEIEN 32)

Vi har gjennom hele perioden hatt en god og tett dialog med styreleder i nevnte borettslag. Dialogen blir fulgt opp videre.

REKLAMASJONER

Arbeidet med å følge opp reklamasjoner ble fullført i 2024. 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 krevende.

Etter at arbeidene var rapportert utført, har styret fått noen klager på vanninntrengning i fasadene. Her følger klager og styret opp i god samhandling. Arca Nova anser seg ferdige med saken, men vi har dialog med dem om dette. Her er det nødvendig med grundig dokumentasjon fra oss om vi skal kunne gå videre med saken ovenfor utbygger.

Vannlekkasje i garasje ÅBT 6-8 har Arca Nova gjort utbedringer rundt nordre blokken i ÅBT6. Per dags dato har ikke ny vanninntrengning vært observert i garasjen under ÅBT6.

Vedlikeholdsplan

Styret overtok en god vedlikeholdsplan fra det forrige styret. Dokumentet er på styrets agenda gjennom året og vil bli ajourført i et perspektiv som tar høyde for fremtidige økonomisk løft.

Zaptec ladestasjoner – Movel

Movel, operatør av lade anlegg for elektriske biler, drifter nå sameiets lade anlegg. Styret ser på dagens løsning og andre løsninger. Styret ønsker om mulig å få redusert felles strømkostnader og Movel er en del av den saken. Dette er en sak styret vil jobbe videre med i 2025. Eventuelt ny avtale skal være minst like bra for den enkelte bruker (ladestasjon) som i dag.

Den enkelte eier av lade boksen tegner selv sitt abonnement direkte med Movel. Fakturering skjer månedlig etter selskapets til enhver tid gjeldende priser. Strømsstøtte og OBOS rabatt blir ivarettatt av selskapet.

Dugnad

På grunn av ugunstig vær på planlagte dugnadsdager ble ingen dugnad i 2024. Planen er å gjennomføre 2025 dugnad er lagt til mai.

Utvendig vask

Vask av gangveier, trapper osv. Vi bestilte og gjennomført vask av utvendig steintrapper og gangveier. Helminsen påtok seg dette oppdraget. Styret er ikke fornøyd med arbeidet som ble gjort og saken ble fulgt opp og vi fikk det delvis slik vi hadde sett for oss. Styret vil vurdere å gjennomføre tilsvarende vask og kanskje også steinsetting, men da vil søke etter en annen eksternt aktør for å gjøre jobben.

Matavfall



Kommunen har som kjent besluttet at det skal etableres egne containere for matavfall. Ordningen skulle iverksettes i 2024, men er ennå ikke innført. Styret antar at det kommet pålegg inneværende år og saken blir fulgt opp. Det kan medføre kostnader vi ennå ikke har oversikt over.

Varme 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 under mildere år.

Styret har undersøkt hva anlegget (gulvvarmen) er dimensjonert for og hvordan det er konstruert. Generelt kan vi forvente at varmepumpe og elektrokjelen til sammen skal levere nok varme til å holde minst 21 grader i leilighetene ved 20 grader minus ute. Varmepumpen er altså ikke dimensjonert for å dekke de kaldeste dagene alene. Da må elektrokjelen hjelpe til.

Samarbeidet mellom elektrokjelen og varmepumpen 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 styrer.

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

Styret har satt opp temperaturovervåking av sprinkleranlegget i garasjene. Vi kan konkludere at temperaturen aldri var lavere enn +4 grader ved årets kaldeste dag med -15 grader ute.

Styret fortsetter å overvåke anleggene, men det virker som om frost i sprinkler anlegget ikke vil oppstå. Men blir det -25 grader ute, må vi selvfølgelig sjekke opp dette igjen.

Nye avtaler

Styret er i prosess hvor alle nåværende avtaler blir gjennomgått. Vi vurderer hver enkelt og ønsker å sikre best mulig kvalitet og best mulig pris.

Telenor – internett og TV

Vi er fornøyd med service og oppfølgingen av Telenor. Eksisterende avtale er revidert og blir videreført fra 1.2.2025. Nye WiFi rutere er en del av fornyet kontrakt.

Helminsen – utvendig vedlikehold

Styret er ikke helt fornøyd med gartnerarbeidet som Helminsen har utført i 2024. Busker, trær og hekker var ikke trimmet slik som vi hadde forventet ved utløpet av 2024. Dette ble påpekt og Helminsen lovet å utføre dette innen vinteren var over. Avtalen med Helminsen er oppsagt og ny avtale er undertegnet et med Gaards service, fra 1.4.2025 og for 1 år.

Ren bolig Service og omsorg – innvendig vasking



Styret har sett på avtalen med Ren bolig Service og omsorg. Etter noen forhandlinger har vi fått til en pris som er kr 11 000,- lavere enn den avtalen vi har hatt. Damen som vasker her (Åse) har også fått beskjed om at det noen ganger har ligget litt vann igjen i trappehuset. Dette taes til etterretning.

Forøvrig syns hun dette er ett veldig hyggelig sameie å jobbe for, på grunn av de som bor her. Og det er jo alltid koselig å få tilbakemelding på.

Vask av våre 2 garasjer

Garasjevask blir del av ny avtale angående gartnertjeneste og snørydding som blir utført av Gaards Service. Vi håper dette blir en bedre løsning med mindre svevestøv som tidligere la seg over alt.



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 2024, 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 2024, 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 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 avvirket.

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. Årsregnskap 2024.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, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 658 120	4 714 416	5 657 000	5 982 240
Ladeinntekter EL-bil		0	145 064	0	0
Andre inntekter		0	23 977	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 658 120	4 883 457	5 657 000	5 982 240
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 369	-19 035	-19 000	-19 000
Styrehonorar	4	-135 000	-135 000	-135 000	-137 000
Revisjonshonorar	5	-12 088	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-150 765	-143 180	-152 000	-150 000
Konsulenthonorar	6	-21 968	-16 375	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	7	-1 584 203	-2 495 162	-1 182 000	-2 738 000
Forsikringer		-122 111	-292 382	-321 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-779 540	-901 131	-1 029 000	-1 180 000
Ladekostnader EL-bil		-41 512	-82 392	0	0
Energi/fyring	9	-722 867	-591 798	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-505 437	-456 500	-492 000	-512 000
Andre driftskostnader	10	-477 102	-427 385	-523 000	-563 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 571 961	-5 568 214	-4 672 000	-6 418 000
DRIFTSRESULTAT		1 086 159	-684 758	985 000	-435 760
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 018	17 582	12 000	12 000
Finanskostnader		0	-78	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 018	17 504	12 000	12 000
ÅRSRESULTAT		1 103 177	-667 254	997 000	-423 760
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 103 177	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-667 254		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 832	4 164
Forskuddsbetalte kostnader		267 381	140 067
Andre kortsiktige fordringer	12	247 705	47 758
Driftskonto OBOS-banken		478 200	322 818
Sparekonto OBOS-banken		819 982	285 917
SUM OMLØPSMIDLER		1 854 100	800 724
SUM EIENDELER		1 854 100	800 724
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 666 943	563 765
SUM EGENKAPITAL		1 666 943	563 765
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 526	15 893
Leverandørgjeld		147 112	221 066
Annen kortsiktig gjeld	13	12 519	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		187 158	236 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 854 100	800 724
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 3.3.2025
Styret i Sameiet Åsebråten Park

John Rune Lunder /s/ Hilde Tangen Jordheim /s/ Tore Mollestad /s/

Marianne Scholze /s/ Tore Bekkevold /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	4 073 160
Heis	875 880
Kabel/TV	519 048
Diverse	170 880
Garasje	19 152
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 658 120

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-293
Arbeidsgiveravgift	-19 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 369

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 950, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 088.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 516
Andre konsulentonorarer	-5 452
SUM KONSULENTHONORAR	-21 968

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjekt&Håndverk AS	-551 161
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-551 161
Drift/vedlikehold bygninger	-44 191
Drift/vedlikehold VVS	-48 236
Drift/vedlikehold elektro	-171 811
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-577 936
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 248
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 415
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 344
Kostnader dugnader	-1 086
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 584 203

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 870
Kommunale avgifter	-758 670
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-779 540

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-520 373
Andre fyringskostnader	-202 494
SUM ENERGI / FYRING	-722 867

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 340
Vaktmestertjenester	-87 383
Renhold ved firmaer	-285 135
Andre fremmede tjenester	-66 715
Trykksaker	-1 179
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 950
Andre kontorkostnader	-463
Porto	-150
Bilgodtgjørelse	-732
Reisekostnader, opplysningspliktig	-208
Bankgebyr	-3 748
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-477 102



NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	16 854
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	164
SUM FINANSINNTEKTER	17 018

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	241 965
Feilkonto	5 740
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	247 705

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Vintervedlikehold fellesareal 2024	-12 484
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 519



Resultatanalyse 2024 Sameiet Åsebråten Park

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 658 120	5 657 000	-1 120	0 %
Sum driftsinntekter	5 658 120	5 657 000	-1 120	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 369	-19 000	369	-2 %
Styrehonorar	-135 000	-135 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-12 088	-8 000	4 088	-51 %
Forretningsførerhonorar	-150 765	-152 000	-1 235	1 %
Konsulenthonorar	-21 968	-11 000	10 968	-100 %
Drift og vedlikehold	-1 584 203	-1 182 000	402 203	-34 %
Forsikringer	-122 111	-321 000	-198 889	62 %
Kommunale avgifter	-779 540	-1 029 000	-249 460	24 %
Ladekostnader EL-bil	-41 512	0	41 512	100 %
Energi/fyring	-722 867	-800 000	-77 133	10 %
TV-anlegg/bredbånd	-505 437	-492 000	13 437	-3 %
Andre driftskostnader	-477 102	-523 000	-45 898	9 %
Sum driftskostnader	-4 571 961	-4 672 000	-100 039	2 %
Driftsresultat	1 086 159	985 000	-101 159	-10 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	17 018	12 000	-5 018	-42 %
Res. finansinnt./-kostnader	17 018	12 000	-5 018	-42 %
Årsresultat	1 103 177	997 000	-106 177	-11 %



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 24.03.25 og er åpent for avstemning i 8 dager

Siste dato for avstemning er 1.04.25

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>Merete Lindahl og Kari Agerup Skailand 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>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 137.000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Marianne Scholtze

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Kari Agerup Skailand
 Merete Lindahl

Sak 7 Valg av valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

- Arild Klemsdal
 Bjørn Harald Borg
 John Kristoffer Olsen



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.