



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 080 284	1 062 696
Sum inntekter		1 080 284	1 062 696
Kostnader			
Lønnskostnad		52 671	53 492
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 762	1 762
Annen driftskostnad		1 546 725	518 190
Sum kostnader		1 601 158	573 444
Driftsresultat		-520 874	489 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		230	2 314
Sum finansinntekter		230	2 314
Annen finanskostnad		9 469	20 192
Sum finanskostnader		9 469	20 192
Netto finans		-9 239	-17 878
Ordinært resultat før skattekostnad		-530 113	471 375
Ordinært resultat etter skattekostnad		-530 113	471 375
Årsresultat		-530 113	471 375
Totalresultat		-530 113	471 375
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-530 113	471 375
Sum overføringer og disponeringer		-530 113	471 375



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 444 530	4 444 530
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 573	12 335
Sum varige driftsmidler		4 455 103	4 456 865
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 455 103	4 456 865
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 389	18 073
Sum fordringer		40 389	18 073
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		432 531	1 055 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 531	1 055 760
Sum omløpsmidler		472 920	1 073 833
SUM EIENDELER		4 928 023	5 530 698

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 345 343	1 986 557
Sum opptjent egenkapital		1 345 343	1 986 557
Sum egenkapital		1 347 943	1 989 057
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 126 293	1 211 795
Øvrig langsiktig gjeld		2 377 150	2 266 150
Sum annen langsiktig gjeld		3 503 443	3 477 945
Sum langsiktig gjeld		3 503 443	3 477 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 462	49 330
Leverandørgjeld		25 885	13 653
Skyldige offentlige avgifter			88
Annen kortsiktig gjeld		3 290	625
Sum kortsiktig gjeld		76 637	63 696
Sum gjeld		3 580 080	3 541 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 928 023	5 530 698



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251627

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 959 067 511
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 080 284	1 062 696
Sum inntekter		1 080 284	1 062 696
Kostnader			
Lønnskostnad		52 671	53 492
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 762	1 762
Annen driftskostnad		1 546 725	518 190
Sum kostnader		1 601 158	573 444
Driftsresultat		-520 874	489 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		230	2 314
Sum finansinntekter		230	2 314
Annen finanskostnad		9 469	20 192
Sum finanskostnader		9 469	20 192
Netto finans		-9 239	-17 878
Ordinært resultat før skattekostnad		-530 113	471 375
Ordinært resultat etter skattekostnad		-530 113	471 375
Årsresultat		-530 113	471 375
Totalresultat		-530 113	471 375
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-530 113	471 375
Sum overføringer og disponeringer		-530 113	471 375



Organisasjonsnr: 959 067 511
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 444 530	4 444 530
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 573	12 335
Sum varige driftsmidler		4 455 103	4 456 865
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 455 103	4 456 865
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		40 389	18 073
Sum fordringer		40 389	18 073
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		432 531	1 055 760
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 531	1 055 760
Sum omløpsmidler		472 920	1 073 833
SUM EIENDELER		4 928 023	5 530 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 500



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 345 343	1 986 557
Sum opptjent egenkapital	1 345 343	1 986 557
Sum egenkapital	1 347 943	1 989 057
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 126 293	1 211 795
Øvrig langsiktig gjeld	2 377 150	2 266 150
Sum annen langsiktig gjeld	3 503 443	3 477 945
Sum langsiktig gjeld	3 503 443	3 477 945
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 462	49 330
Leverandørgjeld	25 885	13 653
Skyldige offentlige avgifter		88
Annen kortsiktig gjeld	3 290	625
Sum kortsiktig gjeld	76 637	63 696
Sum gjeld	3 580 080	3 541 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 928 023	5 530 698



Organisasjonsnr: 959 067 511
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

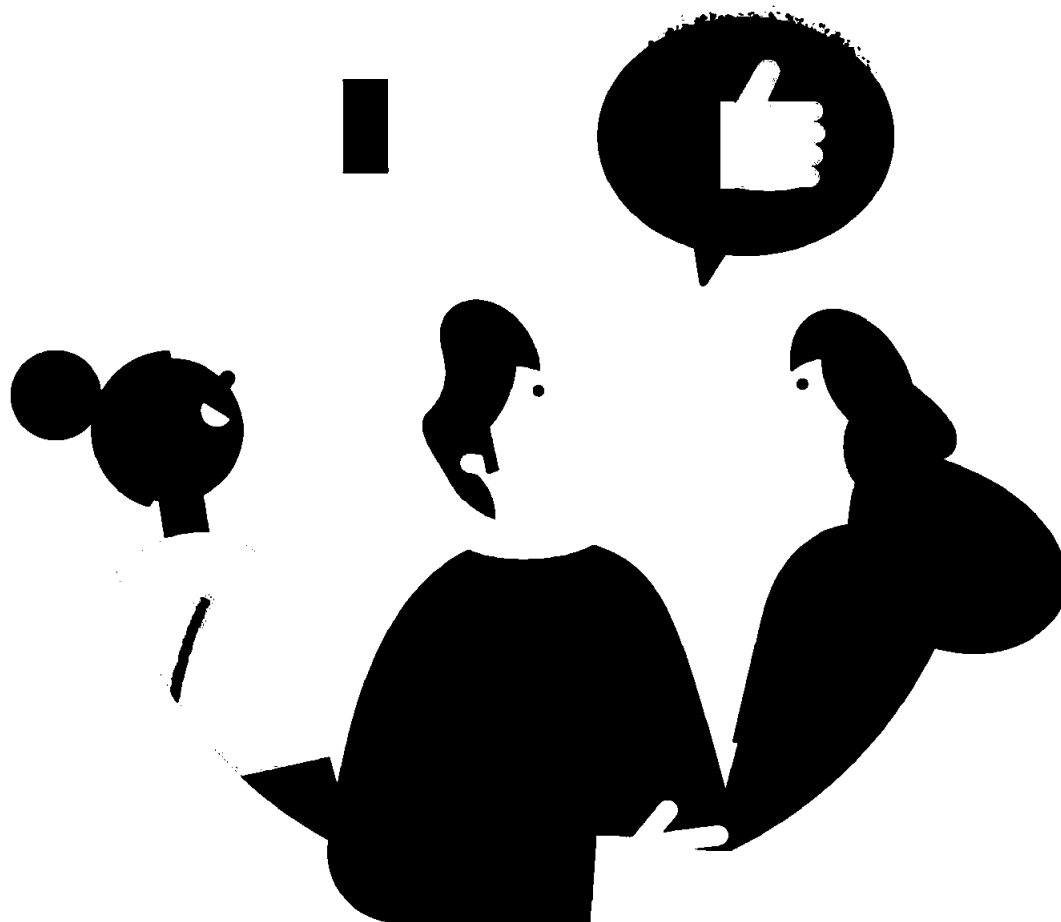
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

3602 Åsebråten Borettslag





Til andelseierne i Åsebråten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 27. april 2022 kl. 14:00 i Fellesstue
Åsebråttunet 2.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 27. april 2022 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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Orientering fra styret vedrørende el-bil lading
- B) Styret orienterer om å ikke åpne ytterdør for uvedkommende
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 04.04.2022
Styret i Åsebråten Borettslag

Inge Jan Evjen

Lise Klein

Enver Zametica

Rein Ødegård Pedersen

Terje Pentz Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inge Jan Evjen	Åsebråtveien 23
Styremedlem	Lise Klein	Åsebråtveien 23
Styremedlem	Enver Zametica	Åsebråtveien 23
Styremedlem	Terje Pentz Pedersen	Åsebråttunet 2
Styremedlem	Rein Ødegård Pedersen	Åsebråttunet 2
Varamedlem	Sverre Roald Dalen	Åsebråttunet 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Lise Klein	Åsebråtveien 23
Varadelegert	
Inge Jan Evjen	Åsebråtveien 23

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Åsebråtveien 23
Åsebråttunet 2

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Årsrapport 2021

Styret har kun hatt fem styremøter i løpet av 2021 på grunn av koronasituasjonen.

Styrets arbeid

Vaskeavtalen er reforhandlet. Ganger, korridorer og trapper vaskes hver 14.dag. Vask av stuer bestilles etter behov.

Ombygging av kjeller

Kjelleren i Åsebråtveien 23 er delt opp. En stor stue er delt til stue, sykkelrom og bod. En "salong" er delt til stue/bibliotek, gjesterom og arkivrom. Dette arbeidet er utført på dugnad. Borettslaget har kun kostet materiell til oppdeling av "salongen".

Ny leilighet i første etasje i Åsebråtveien 23

Det ble innhentet anbud, og firma Bygge AS ble valgt. Deres anbud var på 637.000 kroner pluss diverse kommunale avgifter.

Leiligheten er ferdigstilt og taksert til 1.850.000 kroner, og ble solgt for 1.900.000 kroner.

Kniplefjell Eiendom

Ved utbygging av Kniplefjell Eiendom kom byggefirmaet ved en feil inn på vår eiendom. Vi gjorde en avtale om at de får disponere og vedlikeholde dette området utenfor vårt gjerde og inn mot deres eiendom. Vi mottok en engangsbetaling for 20.000 kroner for dette.

Forsikring

Det er tegnet ny forsikringsavtale i IF forsikring. Premien per dags dato er 59.000 kroner årlig.

Lading av Elbiler

Vi jobber fortsatt med innhenting av tilbud fra ulike firmaer på ladestasjoner for Elbil. Det er foreløpig ikke inngått noen avtale.

PC og skriver innkjøpt til borettslaget

Dette utstyret disponeres av styremedlem Lise Klein. Hun utfører noe av styrets skrivearbeid.

Nytt tak i Åsebråtveien 23

Det er innhentet anbud på nytt tak i Åsebråtveien 23. Det er akseptert tilbud fra Torbjørn Lemtun på 97.753 kroner.

Arbeidet er utført.



Robotgressklipper

Styret har vedtatt å kjøpe inn to robotgressklippere til vedlikehold av plener utenfor begge bygningene.

Ernst Lunde
Lise Klein
Inge Jan Bug



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 080 284,-.

Andre inntekter består i hovedsak av kompensasjon for rettigheter iht. avtale med Kniplefjellet Eiendom AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 601 158,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nye fellesrom og ny leilighet i Åsebråtveien 23.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 530 113,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 396 283,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 77 000,- til nødvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettet med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Det er budsjettet med en økning på 10 % av det som er beregnet for hele 2021. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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. 31.12.21: 0,72 %.

Løpetid 30 år - opprinnelig 2004.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,5 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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 2021, 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 2021, 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 5. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 010 136	1 018 062	1 010 136	396 283
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-530 113	471 375	338 200	369 105
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 762	1 762	1 000	1 762
Tillegg for nye langsiktige lån	16	51 521	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-137 023	-481 062	-84 000	-86 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		111 000	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
Endring egenkapital	20	-111 100			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-613 853	-7 925	255 200	284 867
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		396 283	1 010 137	1 265 336	681 150
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		472 920	1 073 833		
Kortsiktig gjeld		-76 637	-63 696		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		396 283	1 010 137		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 060 284	1 060 284	1 060 000	1 108 000
Andre inntekter	3	20 000	2 412	8 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 080 284	1 062 696	1 068 000	1 108 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 671	-12 492	-6 000	-6 486
Styrehonorar	5	-46 000	-41 000	-41 000	-46 000
Avskrivninger	14	-1 762	-1 762	-1 000	-1 762
Revisjonshonorar	6	-3 875	-3 875	-4 000	-3 991
Forretningsførerhonorar		-68 695	-68 695	-68 800	-70 412
Konsulenthonorar	7	-28 087	-3 705	-4 000	-4 000
Kontingenter		-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-927 165	-44 927	-135 000	-77 000
Forsikringer		-52 461	-39 737	-42 000	-55 272
Festeavgift		-11 352	-9 321	-10 000	-13 500
Kommunale avgifter	9	-158 194	-150 377	-162 000	-166 950
Energi/fyring		-118 675	-51 954	-85 000	-104 500
TV-anlegg/bredbånd		-86 950	-79 700	-83 000	-94 479
Andre driftskostnader	10	-86 271	-60 900	-70 000	-74 774
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 601 158	-573 444	-716 800	-724 126
DRIFTSRESULTAT		-520 874	489 252	351 200	383 874
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	230	2 314	0	3 000
Finanskostnader	12	-9 469	-20 192	-13 000	-17 769
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 239	-17 878	-13 000	-14 769
ÅRSRESULTAT		-530 113	471 375	338 200	369 105
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	471 375		
Fra opptjent egenkapital		-530 113	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 192 705	4 192 705
Tomt		251 825	251 825
Andre varige driftsmidler	14	10 573	12 335
SUM ANLEGGSMIDLER		4 455 103	4 456 865
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 389	15 073
Andre kortsiktige fordringer	15	3 000	3 000
Driftskonto OBOS-banken		404 023	597 477
Driftskonto OBOS-banken II		0	2
Sparekonto OBOS-banken		28 508	458 278
Innestående i andre banker		0	2
SUM OMLØPSMIDLER		472 920	1 073 833
SUM EIENDELER		4 928 023	5 530 698
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 600	2 500
Opptjent egenkapital	20	1 345 344	1 986 557
SUM EGENKAPITAL		1 347 943	1 989 057
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 126 293	1 211 795
Borettsinnskudd	17	2 377 150	2 266 150
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 503 443	3 477 945
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 885	13 653
Skyldige offentlige avgifter		0	88
Påløpte renter		4 513	6 931
Påløpte avdrag		42 949	42 399
Annen kortsiktig gjeld	18	3 290	625
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 637	63 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 928 023	5 530 698



	14	Åsebråten Borettslag	
Pantstillelse	19	2 800 000	2 800 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 04.04.2022
Styret i Åsebråten Borettslag

Inge Jan Evjen /s/

Lise Klein /s/

Enver Zametica /s/

Rein Ødegård Pedersen /s/

Terje Pentz Pedersen

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	994 422
Mediaprodukter	77 871
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 072 293

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-11 238
Mediaprodukter	-771
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 060 284

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kompensasjon for rettigheter iht avtale med Kniplefjellet Eiendom AS	20 000
SUM ANDRE INNETEKTER	20 000

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

Arbeidsgiveravgift	-6 486
Yrkesskadeforsikring	-185
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 671

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 2020/2021, og er på kr 46 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 868
Fredrikstad Kommune - Saksbehandling/Kontroll etter bruksendring	-23 219
SUM KONSULENTHONORAR	-28 087

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-165 854
Drift/vedlikehold elektro	-32 766
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 445
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-677 653
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 095
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 352
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-927 165

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 215
Kommunale avgifter	-122 979
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-158 194

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

Verktøy og redskaper	-2 113
Driftsmateriell	-3 605
Lyspærer og sikringer	-597
Renhold ved firmaer	-52 690
Kontor- og datarekvisita	-930
Trykksaker	-1 031
Andre kontorkostnader	-12 573
Porto	-283
Drivstoff biler, maskiner osv.	-525
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-549
Gaver	-2 519
Bank- og kortgebyr	-2 489
Velferdskostnader	-6 368
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 271

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	230
SUM FINANSINNTEKTER	230

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-9 469
SUM FINANSKOSTNADER	-9 469

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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**

Snøfreser		
Tilgang 2018	16 490	
Avskrevet tidligere	-4 157	
Avskrevet i år	-1 762	
		10 571
Gressklipper		
Kostpris	37 000	
Avskrevet tidligere	-36 999	
		1
Port telefonanlegg		
Kostpris	22 632	
Avskrevet tidligere	-22 631	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 573

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 762
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-2 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 588 205	
Nedbetalt i år	85 502	
		-1 126 293

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 126 293
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt rengjøring for desember	-3 290	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-3 290

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 377 150
Pantelån	1 126 293
Påløpte avdrag	42 949
TOTALT	3 546 392

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 192 705
Tomt	251 825
TOTALT	4 444 530

NOTE: 20**EGENKAPITAL**

IB 01.01.2021	1 986 557
Opptjent egenkapital	-530 113
Innskudd leilighet nr.26	-111 000
Andelskapital nr.26	-100
SUM EGENKAPITAL	1 345 344



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Inge Jan Evjen Åsebråtveien 23

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Enver Zametica Åsebråtveien 23

C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Unni Strand Åsebråtveien 23

Sverre Roald Dalen Åsebråttunet 2

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lise Klein Åsebråtveien 23

D. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1. Rein Ødegård Pedersen Åsebråttunet 2

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lise Klein Åsebråtveien 23

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Inge Jan Evjen Åsebråtveien 23

Styret for Åsebråten Borettslag

Annen informasjon om borettslaget**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Nye fellesrom	
2017 - 2017	Nye tak	Nytt tak på begge bygningene
2010 - 2010	Brannrapport	
2008 - 2008	Hovedtavle	Montert ny hovedtavle i nr. 25 kostnad kr. 102.000.-.
2004 - 2004	Ny varmtvannsbereder	Ny felles varmtvannsbereder ble montert i 25
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. 25 og nytt TV anlegg til begge hus både 23 og 25
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

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.