



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 094 917	1 112 968
Sum inntekter		1 094 917	1 112 968
Kostnader			
Lønnskostnad		60 473	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 038	8 612
Annen driftskostnad		783 030	1 441 015
Sum kostnader		855 541	1 506 677
Driftsresultat		239 376	-393 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 229	2 095
Sum finansinntekter		6 229	2 095
Annen finanskostnad		880	7 518
Sum finanskostnader		880	7 518
Netto finans		5 349	-5 423
Resultat før skattekostnad		244 725	-399 132
Årsresultat		244 725	-399 132
Totalresultat		244 725	-399 132
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		244 725	-399 132
Sum overføringer og disponeringer		244 725	-399 132



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		41 301	53 339
Sum varige driftsmidler		4 485 831	4 497 869
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 267	28 013
Sum finansielle anleggsmidler		11 267	28 013
Sum anleggsmidler		4 497 098	4 525 882
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		103 999	98 125
Sum fordringer		103 999	98 125
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		827 756	737 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		827 756	737 914
Sum omløpsmidler		931 755	836 040
SUM EIENDELER		5 428 854	5 361 922



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 993 582	2 748 857
Sum opptjent egenkapital		2 993 582	2 748 857
Sum egenkapital		2 996 182	2 751 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			80 877
Øvrig langsiktig gjeld		2 388 161	2 405 024
Sum annen langsiktig gjeld		2 388 161	2 485 901
Sum langsiktig gjeld		2 388 161	2 485 901
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			5 552
Leverandørgjeld		41 221	119 012
Annen kortsiktig gjeld		3 290	
Sum kortsiktig gjeld		44 511	124 564
Sum gjeld		2 432 672	2 610 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 428 854	5 361 922



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371016

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 959 067 511
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 094 917	1 112 968
Sum inntekter		1 094 917	1 112 968
Kostnader			
Lønnskostnad		60 473	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 038	8 612
Annen driftskostnad		783 030	1 441 015
Sum kostnader		855 541	1 506 677
Driftsresultat		239 376	-393 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 229	2 095
Sum finansinntekter		6 229	2 095
Annen finanskostnad		880	7 518
Sum finanskostnader		880	7 518
Netto finans		5 349	-5 423
Resultat før skattekostnad		244 725	-399 132
Årsresultat		244 725	-399 132
Totalresultat		244 725	-399 132
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		244 725	-399 132
Sum overføringer og disponeringer		244 725	-399 132



Organisasjonsnr: 959 067 511
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		41 301	53 339
Sum varige driftsmidler		4 485 831	4 497 869
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 267	28 013
Sum finansielle anleggsmidler		11 267	28 013
Sum anleggsmidler		4 497 098	4 525 882
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		103 999	98 125
Sum fordringer		103 999	98 125
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		827 756	737 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		827 756	737 914
Sum omløpsmidler		931 755	836 040
SUM EIENDELER		5 428 854	5 361 922
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600



Sum innskutt egenkapital	2 600	2 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 993 582	2 748 857
Sum opptjent egenkapital	2 993 582	2 748 857
Sum egenkapital	2 996 182	2 751 457
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 877
Øvrig langsiktig gjeld	2 388 161	2 405 024
Sum annen langsiktig gjeld	2 388 161	2 485 901
Sum langsiktig gjeld	2 388 161	2 485 901
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 552
Leverandørgjeld	41 221	119 012
Annen kortsiktig gjeld	3 290	
Sum kortsiktig gjeld	44 511	124 564
Sum gjeld	2 432 672	2 610 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 428 854	5 361 922



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3602

Åsebråten Borettslag





Til andelseierne i Åsebråten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 7. mars 2024 kl. 14.00 i Fellesstue
Åsebråttunet 2.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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 torsdag 7. mars 2024 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 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- 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 1 styremedlem 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, 12.02.2024
Styret i Åsebråten Borettslag

Inge Jan Evjen

Lise Klein

Enver Zametica

Trond Jensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inge Jan Evjen	Åsebråtveien 23
Styremedlem	Trond Jensen	Åsebråttunet 2
Styremedlem	Lise Klein	Åsebråtveien 23
Styremedlem	Enver Zametica	Åsebråtveien 23
Varamedlem	Jan Erik Berg	Åsebråttunet 2
Varamedlem	Rein Ødegård Pedersen	Åsebråttunet 2

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 andelseiere 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Årsrapport 2023

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 5 styremøter i løpet av 2023. I tillegg ble det avholdt generalforsamling 12. april 2023. Julebord ble avholdt 6. desember 2023.

Økonomi

Lånet i Husbanken på 2,5 millioner kroner er nedbetalt og slettet. Lånet skulle vært nedbetalt innen 2035, så nå er borettslaget gjeldfritt. Det er 700000 kroner på konto.

Annet arbeid

Styret har innhentet tilbud på solcelleanlegg til taket i Åsebråttunet 2. Tilbudet var på 1,6 millioner kroner. Styret syntes dette var for dyrt.

Billadere er montert i Åsebråttunet 2. Det er to ladere som borettslaget eier. Styret legger noe til på strømmen, slik at borettslaget ikke får utgifter på anlegget.

I Åsebråtveien 23 er det lagt kabler og gjort klart for billadere på hver parkeringsplass som beboerne disponerer. Hver beboer må selv koste og vedlikeholde egen lader. Det koster ca 10000 kroner pr. lader. Vi har innhentet tilbud fra Telenor og Obos/Viken Fiber på internett og TV.

Vedlikehold

Vi har hatt noe vedlikehold på enkelte rekkverk og terrasser i Åsebråttunet 2 og i Åsebråtveien 23.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at leie av lokale ikke var med i budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 2024

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 20 % 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 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åsebråten Borettslag.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 6 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Åsebråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsebråten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		711 476	396 283	711 476	887 244
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		244 725	-399 132	292 017	219 777
Tilbakeføring av avskrivning	14	12 038	8 612	1 762	1 762
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-51 378	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-80 877	-1 045 416	-6 000	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	17		111 000		
Investering i aksjer/andeler			100		
Innsk. øremerk. bankkto		-117	-139	0	0
Endring egenkapital			1 691 545		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		175 769	315 192	287 779	221 539
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		887 245	711 475	999 255	1 108 783
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		931 755	836 040		
Kortsiktig gjeld		-44 511	-124 564		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		887 244	711 476		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 045 488	1 108 320	1 039 000	1 047 000
Ladeinntekter EL-bil		2 771	0	0	0
Andre inntekter	3	46 658	4 648	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 094 917	1 112 968	1 039 000	1 047 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 473	-7 050	-7 332	-7 755
Styrehonorar	5	-48 000	-46 000	-48 000	-50 000
Avskrivninger	14	-12 038	-8 612	-1 762	-1 762
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 750	-4 987	-5 906
Andre honorarer		-5 000	-4 000	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-73 370	-70 415	-73 935	-78 374
Konsulenthonorar	7	-3 375	-3 225	-4 000	-4 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-116 756	-757 753	-75 000	-89 000
Forsikringer		-79 249	-66 446	-73 090	-87 174
Festeavgift		-11 352	-11 352	-13 500	-11 352
Kommunale avgifter	9	-166 577	-142 562	-151 627	-191 500
Ladekostnader EL-bil		0	-68 750	0	0
Energi/fyring		-107 119	-115 258	-104 500	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 953	-99 969	-105 000	-118 600
Andre driftskostnader	10	-101 455	-95 335	-75 750	-63 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-855 541	-1 506 677	-747 483	-828 723
DRIFTSRESULTAT		239 376	-393 709	291 517	218 277
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 229	2 095	1 500	1 500
Finanskostnader	12	-880	-7 518	-1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 349	-5 423	500	1 500
ÅRSRESULTAT		244 725	-399 132	292 017	219 777
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		244 725			
Fra opptjent egenkapital		0	-399 132		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 192 705	4 192 705
Tomt		251 825	251 825
Andre varige driftsmidler	14	41 301	53 339
Miljøbankkonto, øremerket		11 267	28 013
SUM ANLEGGSMIDLER		4 497 098	4 525 882
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		100 999	95 125
Andre kortsiktige fordringer	15	3 000	3 000
Driftskonto OBOS-banken		493 207	706 151
Sparekonto OBOS-banken		302 630	31 763
Sparekonto OBOS-banken II		31 919	0
SUM OMLØPSMIDLER		931 755	836 040
SUM EIENDELER		5 428 854	5 361 922
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		2 993 582	2 748 857
SUM EGENKAPITAL		2 996 182	2 751 457
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	0	80 877
Borettsinnskudd	17	2 377 150	2 377 150
Avsetning bomiljøtiltak	18	11 011	27 874
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 388 161	2 485 901
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		41 221	119 012
Påløpte renter		0	2 393
Påløpte avdrag		0	3 159
Påløpte kostnader		3 290	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 511	124 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 428 854	5 361 922



13

Åsebråten Borettslag

Pantstillelse	19	0	2 800 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.02.2024
Styret i Åsebråten Borettslag

Inge Jan Evjen /s/

Enver Zametica /s/

Lise Klein /s/

Trond Jensen /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	959 304
Mediaprodukter	80 184
Leie av lokaler	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 045 488

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	600
Miljøfond	28 013
Nettinnbetalinger	18 045
SUM ANDRE INNETEKTER	46 658

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 473
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 473

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 48 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 201, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 375
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 885
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-11 938
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-28 164
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 695
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-8 402
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 597
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 075
------------------------------------	--------

Annet vedlikehold	-10 000
-------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-116 756
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-648
---------------	------

Kommunale avgifter	-165 929
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-166 577
-------------------------------	-----------------

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

Skadedyrarbeid	-497
Verktøy og redskaper	-7 573
Telefon-/kontormaskiner	-10 985
Driftsmateriell	-1 907
Renhold ved firmaer	-43 157
Snørydding	-14 232
Andre fremmede tjenester	-1 122
Kopieringsmaterieill	-6 433
Trykksaker	-932
Andre kostnader tillitsvalgte	-201
Andre kontorkostnader	-1 020
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 803
Bankgebyr	-2 658
Velferdskostnader	-7 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-101 455

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 247
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 903
Andre renteinntekter	79
SUM FINANSINTEKTER	6 229

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-880
SUM FINANSKOSTNADER	-880

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**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	31 179	
Avskrevet tidligere	-4 157	
Avskrevet i år	-6 236	
		20 786
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2022	20 199	
Avskrevet tidligere	-2 693	
Avskrevet i år	-4 040	
		13 466
Snøfreser		
Tilgang 2018	16 490	
Avskrevet tidligere	-7 681	
Avskrevet i år	-1 762	
		7 047
Gressklipper		
Kostpris	37 000	
Avskrevet tidligere	-36 999	
		1
Port telefonanlegg		
Kostpris	22 632	
Avskrevet tidligere	-22 631	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		41 301
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 038

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. 31.12.23 var 3,11 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-2 800 000	
Nedbetalt tidligere	2 719 123	
Nedbetalt i år	80 877	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0

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

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-11 011
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-11 011

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 377 150
TOTALT	2 377 150

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 192 705
Tomt	251 825
TOTALT	4 444 530



Valg

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Jan Erik Berg Åsebråttunet 2

B. 1 styremedlem skal velges for 2 år. Valget står mellom 2 kandidater:

Tove Bengtson Åsebråttunet 2

Trond Jensen Åsebråttunet 2

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lise Klein Åsebråtveien 23

Enver Zametica Åsebråtveien 23

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Rein Pedersen Åsebråttunet 2

Inge Jan Evjen Åsebråtveien 23

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24

Selskapsnummer: 3602 Selskapsnavn: Åsebråten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

6 av 7

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.