



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 713 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 698 106	5 815 671
Sum inntekter		5 698 106	5 815 671
Kostnader			
Lønnskostnad		414 046	295 747
Annen driftskostnad		5 034 230	3 653 832
Sum kostnader		5 448 276	3 949 579
Driftsresultat		249 830	1 866 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 610	19 925
Sum finansinntekter		67 610	19 925
Annen finanskostnad		499 919	343 517
Sum finanskostnader		499 919	343 517
Netto finans		-432 309	-323 592
Resultat før skattekostnad		-182 479	1 542 500
Årsresultat		-182 479	1 542 500
Totalresultat		-182 479	1 542 500
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-182 479	1 542 500
Sum overføringer og disponeringer		-182 479	1 542 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		312 146	296 453
Sum fordringer		312 146	296 453
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 866 872	4 710 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 866 872	4 710 749
Sum omløpsmidler		5 179 018	5 007 203
SUM EIENDELER		5 179 018	5 007 203

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 117 083	2 934 604
Sum opptjent egenkapital		-3 117 083	-2 934 604
Sum egenkapital		-3 117 083	-2 934 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 581 423	7 812 174
Sum annen langsiktig gjeld		7 581 423	7 812 174
Sum langsiktig gjeld		7 581 423	7 812 174
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 524	2 418
Leverandørgjeld		154 804	71 631
Annen kortsiktig gjeld		494 350	55 583
Sum kortsiktig gjeld		714 678	129 632
Sum gjeld		8 296 101	7 941 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 179 018	5 007 203



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 650047

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 713 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSLANDRABBen BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

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, 06.08.2024



Organisasjonsnr: 984 713 029
ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 698 106	5 815 671
Sum inntekter		5 698 106	5 815 671
Kostnader			
Lønnskostnad		414 046	295 747
Annen driftskostnad		5 034 230	3 653 832
Sum kostnader		5 448 276	3 949 579
Driftsresultat		249 830	1 866 091
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 610	19 925
Sum finansinntekter		67 610	19 925
Annen finanskostnad		499 919	343 517
Sum finanskostnader		499 919	343 517
Netto finans		-432 309	-323 592
Resultat før skattekostnad		-182 479	1 542 500
Årsresultat		-182 479	1 542 500
Totalresultat		-182 479	1 542 500
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-182 479	1 542 500
Sum overføringer og disponeringer		-182 479	1 542 500



Organisasjonsnr: 984 713 029
ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		312 146	296 453
Sum fordringer		312 146	296 453
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 866 872	4 710 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 866 872	4 710 749
Sum omløpsmidler		5 179 018	5 007 203
SUM EIENDELER		5 179 018	5 007 203
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 117 083	2 934 604
Sum opptjent egenkapital		-3 117 083	-2 934 604



Sum egenkapital	-3 117 083	-2 934 604
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 581 423	7 812 174
Sum annen langsiktig gjeld	7 581 423	7 812 174
Sum langsiktig gjeld	7 581 423	7 812 174
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 524	2 418
Leverandørgjeld	154 804	71 631
Annen kortsiktig gjeld	494 350	55 583
Sum kortsiktig gjeld	714 678	129 632
Sum gjeld	8 296 101	7 941 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 179 018	5 007 203



Organisasjonsnr: 984 713 029
ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE

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. 5598

Åslandrabben Sameie



Velkommen til årsmøte i Åslandrabben Sameie

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 17. juni kl. 09:00 og lukker 25. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5598>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring pkt. 10
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Åslandrabben Sameie



Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to protokollvitner til å signere årsmøteprotokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Det foreslås at Norsien Ahmad (jurist) og Faizan Mahmud (advokat) velges som protokollvitner.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak

Norsien Ahmad (jurist) og Faizan Mahmud (advokat) velges som protokollvitner.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat på kr. -182 479 føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.



Vedlegg

1. 5598 Årsrapport-2024 oppdatert 05.06.24.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Styret består av 1 styreleder og 4 styremedlemmer. I tillegg er det 2 varamedlemmer.

I sameiet er det totalt 144 boliger fordelt på åtte bygninger, tre garasjeanlegg med over 100 p-plasser, tre uteparkeringsområder med over 60 p-plasser både for beboere og gjester. I tillegg er det fere uteområder i sameiet. Sameiets grunneiendom er på 21 900 kvadratmeter. Styret har sørger for vedlikehold og drift av alle bygningene, garasjeanleggene, fellesarealene, uteområdene og uteparkeringer i sameiet. Styret sørger for at forvaltningen av sameiets anliggender skjer i samsvar med loven, forskriftene og vedtektene.

Andre oppgaver som styret arbeider med er å:

- Representere boligsameiet utad og lede sameiet.
- Fatte vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er tildelt årsmøtet.
- Kontrollere og godkjenne fakturaer til betaling.
- Vedta budsjetter, følge opp regnskap og sørge for forsvarlig økonomisk drift
- Fatte beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver.
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse.
- Utarbeide kravspesifikasjoner i forbindelse med anskaffelser, gjennomføring av anbudsrunder og innhenting av pristilbud, samt evaluering av pristilbudene.
- Forhandle frem driftsavtaler og andre kontrakter, og inngå dem på vegne av sameiet.
- Følge opp leverandører kontinuerlig.
- Kontakte forsikringsselskap, registrere og følge opp forsikringssaker på bygningene og i garasjene fellesområder.
- Følge opp takstmenn og håndverkere i forbindelse med forsikringsskader og annet arbeid.
- Behandle søknader, og ivareta henvendelser fra beboere.
- Gjennomføre befaringer ved oppstått skader andre forhold i leilighetene, garasjeanleggene, fellesarealene, uteområdene og uteparkeringer.
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes.
- Behandle innkommende klagesaker på beboere og andre forhold.
- Avholde styremøter så ofte som nødvendig.
- Planlegge, forberede, utarbeide saksdokumenter og avholde årsmøter.
- Ivareta sameiets HMS-ansvar og brannsikkerhet.

Styrets innstilling



Styret anbefaler at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 210 pr. måned for hver av de 144 boligene i sameiet.

Sak 5

Vedtektsendring pkt. 10

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene i Åslandrabben boligsameie (Sist endret 08.06.2020) inneholder følgende under punkt 10; (utdrag)

Styret velges blant seksjonseiere som bor i sameiet.

Punkt 10 i sameiets eksisterende vedtekter strider med eierseksjonsloven, og er ugyldige. Styret plikter å informere seksjonseierne om dette og skal legge frem forslag til endring på på årsmøtet.

Hovedregelen er at hvem som helst som er myndig kan velges til styremedlem. Og punkt 10 i sameiets eksisterende vedtekter vil ikke være gyldig ved årsmøtet.

Bakgrunn;

Eierseksjonsloven §5 sier følgende:

"[I]oven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen".

Dette betyr at loven er ufravikelig, og innebærer at lovens regler i utgangspunktet går foran enhver annen ordning enten den er fastsatt i vedtekter, ved ordinært flertallsvedtak på årsmøte eller i avtale. Eierseksjonsloven kan ikke fravikes i vedtektene dersom det ikke fremgår direkte av loven, eller implisitt av sammenhengen, at årsmøtet kan vedta avvikende løsninger.

Når det da kommer til §55 i loven, så sier den følgende:

"Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende".

Ordlyden "*bare myndige personer kan være styremedlemmer*" taler for at alle myndige personer er valgbare til styreverv det er ikke noe krav om at vedkommende er seksjonseier eller har fast bopel i sameiet. Dette underbygges av at det eksplisitt er angitt at årsmøtet kan vedtektsfeste at juridiske personer ikke skal kunne tjene som styremedlemmer, mens kompetansen ikke omfatter innskrenkninger av fysiske personers valgbarhet.

Hovedregelen er at hvem som helst kan velges til styremedlem. Det kan være personer som ikke har noen tilknytning til sameiet, og det er heller ikke noe i veien for at eiere som ikke bor i sameie kan velges til styremedlem. Siden loven tillater at vedtektene bestemmer at bare fysiske personer kan velges, er det ikke adgang til å vedtektsfeste andre begrensninger.

Eierseksjonsloven overstyrer uansett lovstridige bestemmelser i vedtektene. Det er viktig å få avstemt vedtekter i sameiet til å samsvare med eierseksjonsloven for å unngå unødvendige misforståelser ved valg til styreverv.



Styrets innstilling

Det foreslås at seksjonseierne stemmer FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak

Setningen under punkt 10 i sameiets vedtekter "Styret velges blant seksjonseiere som bor i sameiet" fjernes, og erstattes med setningen "Bare myndige personer kan være styremedlemmer"

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av styreleder og styremedlemmer, samt to varamedlemmer.

På årsmøtet avholdt i desember 2023, ble styreleder ble valgt for 2024. Fire styremedlemmer valgt for 2024-2025. To varamedlemmer ble valgt for 2024. På dette sameiermøtet skal det velges styreleder, og to varamedlemmer.

Følgende styreverv er på valg:

Styreleder for ett år. Skal velges neste gang i 2025.

To varamedlemmer for ett år. Skal velges neste gang i 2025.

Innstilling

Nåværende styreleder og varamedlemmer ble valg inn i januar 2024. For verv som varamedlemmer er det i år tre kandidater til to verv.

Styret anbefaler seksjonseierne å stemme FOR de to nåværende varamedlemmene for å videreføre kontinuitet og godt samarbeid som er etablert siden januar. (Marit Berg og Shawn Chaudry Tellefsen) Varamedlemmer opparbeider seg relevant erfaring og kompetanse i sine verv, som gjør dem til gode kandidater når sameiet trenger å velge nye faste styremedlemmer. Det vil derfor være hensiktsmessig at de sitter i en periode til.

Styret anbefaler seksjonseierne å stemme FOR nåværende styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sheraz Ahmad Zaka

Bakgrunn / erfaring: Befal i Forsvaret: Ledelse, logistikk og administrasjon / offentlig sektor.

Studerer videre økonomi og administrasjon på universitet. Nåværende styreleder i sameiet siden januar 2024.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Berg

Bakgrunn / erfaring: Bachelorgrad i helseøkonomi og helseadministrasjon / Assistentlærer i ungdomsskolen / offentlig sektor. Bedriftseier/ butikkeier innen klesbransjen og suvenirer / privat sektor. Nåværende varamedlem i sameiet siden januar 2024.



- Ole Christian Andresen

Bakgrunn / erfaring: Murer, flislegger, og fasademontør. / Privat sektor.

Kompetanse innen brannsikring, og branntetting, arbeidsmaskiner og løfteredskaper.

- Shawn Chaudry Tellefsen

Bakgrunn / erfaring:

Bachelorgrad økonomi og administrasjon med regnskapsprofil. / T-banefører og driftsvakt med ansvar for sikkerhet til personell og anleggsområder / offentlig sektor. Vekter med ansvar for sikkerhetsoperasjoner og overvåking av objekter. Lederansvar for opplæring og veiledning / privat sektor. Arbeider som regnskapsrådgiver i privat sektor fra august 2024. Nåværende varamedlem i sameiet siden januar 2024.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sheraz Ahmad Zaka
Styremedlem	Norsien Ishtiaq Ahmad
Styremedlem	Baghdad Hibout
Styremedlem	Faizan Mahmud
Styremedlem	Erol Uzel
Varamedlem	Marit Berg
Varamedlem	Shawn Chaudry Tellefsen

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 Åslandrabben Boligsameie

Sameiet består av 144 seksjoner.

Åslandrabben Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984713029, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

176 29

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 1. halvår 2024

Det vises til innkalling for forrige årsmøte avholdt i desember 2023 for en oppsummering av styrets arbeid i 2023. Styrets arbeid i 2024 er oppsummert under.

Skadesaker

Styret har fulgt opp en rekke forsikringssaker ved sameiet oppstått i 2024, samt arbeidet med å få utbedret skader, og få refundert utgifter i forbindelse med tidligere skader. Utbedring av skadene etter oversvømmelsen i garasjen under Åslandhellinga 53-99 var en tidkrevende sak for styret og som hadde stor innvirkning på den økonomiske handlefriheten til styret i 2023. Refusjon av disse utleggene vil frigjøre midler til vedlikehold som tidligere måtte utsettes.

Ladeanlegg elbil

Styret har sendt inn og fått tilsagn på tilskudd til etablering av felles ladeanlegg til elbil ved sameiet fra Oslo kommune ved Klimaetaten. Tilskuddet vil kunne dekke opp til 50% prosent av kostnadene til prosjektet og vil frigjøre midler til vedlikehold. Prosjektet vil ha oppstart medio august og forventes å være ferdig medio september. Fremdriftsplan for prosjektet er publisert på vibbo.no/aslandrabben. Leverandør vil legge ut bestillingsinformasjon til beboere i løpet av juni.

Vintervedlikehold

Styret har gjennom vinterperioden kontinuerlig evaluert kvaliteten på tjenester innen snørydding og strøing. Vaktmesterkompaniet hadde ansvar for maskinell brøyting og strøing av veier og parkeringsplasser. Vaktmester Øst hadde ansvaret for håndmåking av inngangspartier, gangstier og plassen mellom garasjene Åslandhellinga 3 og 105.

Kvaliteten på tjenesten levert av Vaktmesterkompaniet sto dessverre ikke til forventningene. For kommende vintersesong 2024/2025 har styret inngått avtale om maskinell brøyting og strøing med Vaktmester Øst AS. Vaktmester Øst AS er nåværende leverandør av vaktmestertjenester og håndmåking til sameiet, og har levert sine tjenester til sameiet på en god måte. Styret forventer at bedre service og kommunikasjon fra ny leverandør vil føre til færre utfordringer kommende vinter når det kommer til fremkommelighet i sameiet.

Serviceavtale VVS

Styret har inngått avtale med VVS Gruppen AS for leveranse av rørleggertjenester til sameiet. VVS gruppen vil kunne tilby rabatterte priser og kortere ventetid også for tjenester bestilt av seksjonseierne til sine leiligheter. Styret vil kunne innhente rådgivning fra rørleggermester og få utrykningsstøtte ved lekkasjer på kortere tid.

Felles atkomstvei

Styret har arbeidet for å få gjenetablert godt samarbeid med Furumoen 1 om brøyting av felles atkomstvei mellom sameiene, og veien vil igjen bli rutinemessig måkt og vedlikeholdt. Felles atkomstvei skal lappes for hull i løpet av juni og styret til begge sameiene er enige om reasfaltering av hele veien neste gang veien skal utbedres.

TV og internett

I forbindelse med utløp av bindingstiden på sameiets avtale med Telenor for leveranse av TV og internett, har styret innhentet tilbud fra fire leverandører. Etter grundig sammenligning har styret vurdert GlobalConnect som den sterkeste kandidaten blant leverandørene. Styret har inngått avtale med GlobalConnect for leveranse av



fiberbasert bredbånd. GlobalConnect samarbeider med RiksTV om leveranse av tv tjenester. GlobalConnect vil investere 1,3 millioner kr i å oppgradere sameiets teleinfrastruktur til en fiberbasert internettlinje.

Beboere vil få tilgang til 1000 Mbps internettlinje samt grunnpakke TV med 16 faste og 6 valgfrie TV-kanaler betalt over felleskostnadene. Dette vil tilsa en mangedobling av kapasiteten til en lavere pris enn i dag. Avtalen vil tre i kraft fra 1. oktober 2024. Leverandøren vil sende ut informasjon til beboerne samt opprette en egen nettside for sameiet. Dette for å oppnå en smidig overgang. Avtalen har en bindingstid på fem år. Foreløpig plan for installasjon: Fase 1: Arbeider i fellesareal starter vi i uke 24, tirsdag 11.06.24 og vil pågå ca 5 uker. Fase 2: Installasjon i leiligheter er foreløpig planlagt utført i ukene 35-38.

Lekeplass og uteområder

Styret har inngått avtale med Aktiv Lek AS om oppgradering av lekeplass. Plassen mellom Åslandhellinga 3 og 105 skal oppgraderes med nytt huskestativ, lekehus, sandkasse, og vippehester. Styret har valgt å samle lekeapparatene på denne plassen fremfor å spre apparatene rundt omkring. Dette fordi den nevnte plassen anses for å være den tryggeste plassen med tanke på biltrafikk og foreldre vil ha innsyn på plassen fra flere av blokkene for å følge med på hva som foregår. Lekeplassen forventes å stå ferdig i begynnelsen av juli.

Styret har bestilt 5 nye sittebenker, to hagebenker med rygg, og to piknikbord som skal plasseres rundt omkring i sameiet, for å skape møteplasser for sosialisering mellom beboere. Disse utemøblene forventes levert omkring 5. juni. Styret håper å kunne legge til rette for et hyggelig nærmiljø med de to sistnevnte tiltakene, at det vil bygge opp under godt samhold og fellesskapsfølelsen ved sameiet.

Vaktmester har på oppdrag fra styret arbeidet med å innhente etterslep på beskjæring av hekker, busker og trær samt vedlikehold av sameiets utearealer gjennom våren. Dette vil gi en lysere og mer innbydende fremtoning av sameiet. Arbeidet pågå ut juni. Det er bestilt planting vintergrønn hekk foran Åslandhellinga 3 og 63-67.

Rutinemessig vedlikehold

Taksluk og nedløpsrør fra tak har blitt rensed ved hjelp av spylebil, for å sikre at avrenning fra tak kan skje uten hindring og forebygge lekkasjer.

Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg og røykventilasjonsanlegg har blitt utført av Firesafe i løpet av våren.

Kolbotn Elektro har gjennomført årlig internkontroll av det elektriske anlegget til sameiet.

Intec Pumper AS har gjennomført service av pumpene i overvannskummen i garasjen under Åslandhellinga 53-99.

Port Øst har utført service på alle fire portene i sameiet.

Styret har bestilt boning og skuring av gulvet i alle oppgangene i sameiet fra 3.-5 juni.

Rens av overflatevannskummer utføres 5. juni.

Vaktmester Øst AS skal gjennomføre feiing og vask av alle garasjer fra 12-13. juni.



Styret har innhentet tilbud, og bestilt rens ventilasjonsrens og avløpsrens fra TT-teknikk AS. Arbeidet skal gjennomføres mellom den 12.-22. august. Leverandøren vil i tillegg til rens av ventilasjonskanaler, utføre rens og funksjonskontroll av skapvifter og kjøkkenhetter. Seksjonseiere vil motta tilbud fra leverandør på utskifting av eldre og kjøkkenhetter og skapvifter. Da det er sannsynlig at flere seksjonseiere vil benytte dette tilbudet, vil seksjonseierne kunne oppnå en rimeligere pris enn ved enkeltbestilling. Leverandøren vil trenge tilgang til leilighetene for å gjennomføre avløpsrens og ventilasjonsrens, og vil opprette en egen telefonlinje for å koordinere avtaler med beboere for adgang og/eller avlevering av nøkler.

Radonmåling planlegges utføres i vinterperioden mellom 15. desember og 15. april.

Brannvernkontroll med sjekk av brannslukningsapparat og røykvarslere planlegges utført av fagfolk før julen 2024. Defekte brannslukkere og eldre eller defekte røykvarslere i leilighetene vil bli skiftet ut.

Reparasjon av støttemur ved Åslandhellinga 101 og utskifting av gjerder mellom nr. 3 og 105, og langs parkeringsplass utenfor nr. 101 planlegges utført før vinteren 2024.

Porttelefon til 155-165

Oppgangen Åslandhellinga 155-165 er eneste oppgangen i sameiet uten porttelefon. Det er bestilt installasjon av dette i løpet av juni fra Porttelefon Service AS. Fremtidig utskifting av selve telefonen inne i leilighetene må dekkes av seksjonseierne selv, ved utløp av reklamasjonstiden.

Parkeringskontroll

Styret har evaluert sameiets avtale med P-service for parkeringskontroll. Etter en nøye vurdering har styret valgt å inngå ny avtale med VestPark AS fra 2. juli. VestPark AS vil kunne tilby hyppigere kontroller, og en bedre teknisk løsning tilpasset sameiets behov for elektronisk registrering av gjesteparkering. Firmaet har et eget kundesenter som vil kunne håndtere henvendelser fra beboere og styret på en bedre måte. Firmaet opererer med fast pris uten skjulte avgifter for utstedelse av parkeringskort og oppgradering av skilt i forbindelse med oppdaterte parkeringsforskrifter. Styret forventer at samarbeidet med VestPark AS vil føre til færre feilparkeringer i sameiet, og bedre forvaltning av parkeringsområdene til sameiet.

Kameraovervåkning

Styret har gjennomgått sameiets eksisterende avtale for kameraovervåkning med Securitas Technology AS (tidligere Stanley Security) inngått i perioden 2015-2017. Leverandøren har de siste årene prisjustert kraftig uten noen oppgradering av den tekniske løsning. Sameiet betaler i dag dyrt for en utdatert innleid teknisk løsning og svak kundeservice. For et beløp tilsvarende den årlige kostnaden til denne avtalen (212 000 kr i året), kan sameiet anskaffe en moderne løsning med flere kameraer, som sameiet kan eie og drifte selv. Det vil si at ett år innleie fra Securitas Technology AS tilsvarer engangskostnaden for å anskaffe ett nytt og moderne system som kan dekke samtlige parkeringsplasser og enkelte gangveier i sameiet.

Styret har sagt opp avtalen med Securitas Technology i forbindelse med utløp av bindingstiden den 30.9.2024. Styret vil innhente pristilbud og anskaffe nytt system innen 1. oktober 2024. Utvidelse av overvåkingsområdet vil gjøres for å bedre kunne ivareta beboernes sikkerhet og forebygge uønskede hendelser og hærverk. Sameiet

har den siste tiden opplevd tilfeller av ruteknusing, tagging, opphold av rusmisbrukere og atferd som minner om kjøp og salg av narkotika. Styret vurderer at det derfor er nødvendig å utvide overvåkingsområdet ved sameiet til å dekke parkeringsplasser og noen av gangveiene som går langs blokkene. Styret vil sørge for at regelverk rundt personvern og datalagring blir ivaretatt. Sameiets eksisterende vedtekter tillater videoovervåking av sameiets fellesarealer.

Forretningsfører, bank og forsikring

Åslandrabben boligsameie er et stort sameie, med flere krevende prosjekter som skal gjennomføres. For at styret til enhver tid skal kunne utføre sine oppgaver raskt og effektivt, med god oversikt over sameiets økonomi og andre forhold rundt driften av sameiet, er sameiet avhengige av å ha en forretningsfører som tilbyr en moderne regnskapsløsning, en god plattform for effektiv kommunikasjon mellom styret og beboere, og rask kundeservice med gode faglig kompetanse. Styret har etter lang tids vurdering valgt å avslutte forretningsførerkontrakten med OBOS Eiendomsforvaltning AS den 31.12.2024. Etter vurdering av flere leverandører, er det inngått avtale med Solibo AS fra 1.1.2025. Styret forventer bedre kvalitet på leveranse av forretningsførertjenester til en betydelig redusert pris som følge av denne avtalen. Beboere vil motta utfyllende informasjon i forbindelse med overgangen. Styret vil i samråd med ny forretningsfører forhandle frem en gunstigere avtale for bank og forsikringstjenester for sameiet i 2025.

Håndløper til trappeoppgang nr. 3

Styret har bestilt utbedring av defekt håndløper i trapperommet til Åslandhellinga 3. Arbeidet forventes å bli utført i begynnelsen av august 2024. Ny håndløper vil ha tilsvarende utforming som håndløperne til spiraltrappene ved Åslandhellinga 53-99. Dette vil være en solid håndløper i metall, som vil bedre sikkerheten til beboerne som ferdes i trappen.

Tilstandsvurdering og større vedlikeholdsprosjekter

Gjennomføring av større vedlikeholdsprosjekter i sameiet har måttet stå på vent av hensyn til sameiets økonomi siden høsten 2020. Styrets arbeid med å stabilisere den økonomiske situasjonen gjennom revidering av eksisterende avtaler har resultert at sameiet nå i 2024 igjen kan begynne å med å planlegge med mer omfattende prosjekter.

Styret har i 2024 bestilt en tilstandsrapport med en overordnet vedlikeholdsplan gjennom Huseiernes Landsforbund, og deres samarbeidspartner Aktiva Takst AS. Styret ønsker å skape forståelse for omfanget av vedlikeholdsarbeidet i sameiet som må utføres rutinemessig, og behovet større vedlikeholdsprosjekter som må utføres ved sameiet i fremtiden. Styret har derfor publisert denne rapporten på vibbo.no/aslandrabben for seksjonseierne. Styret har lagt på å få utført tilstandsvurdering av en nøytral og uavhengig aktør som ikke har økonomiske egeninteresser i fremtidige vedlikeholdskontrakter. Rapporten gir oversikt over hvilken prioritering de ulike vedlikeholdstiltakene skal gis. Rapporten inneholder også kostnadsestimat. Seksjonseiere bør merke seg at estimatene bygger på generiske tabeller over gjennomsnittspriser i Norge. Ved å utnytte situasjonen i byggemarkedet som følge av byggestans av nye leiligheter i Oslo, samt høyere priskonkurransen blant leverandører i hovedstadsområdet, forventes det at kostnadene kan holdes lavere enn det estimatene viser.



Vedlikeholdstiltakene utover rutinemessig vedlikehold med de høyeste prioriteringene forventes løst i inneværende år. Tilstandsrapporten bygger på en nivå 1 undersøkelse. Rapporten anbefaler videre undersøkelser på et høyere nivå innenfor noen kategorier. Styret vil engasjere ingeniørfirma (eksempelvis Multiconsult eller OPAK) for videre kartlegging og undersøkelser av behovet betongrehabilitering, fundamentering og rehabilitering av balkonger. Disse undersøkelsene vil sammen med den utarbeidede tilstandsrapporten gi styret fullstendig oversikt over kostnadsomfanget til disse to vedlikeholdsprosjektene.

Styret vil, så fort de resterende undersøkelsene er fullført starte arbeidet med å etablere en stegvis fremdriftsplan med finansieringsmodell. Styret vil basere alle fremtidige vedlikeholdsprosjekter på grundig utarbeidede kravspesifikasjoner, ryddige anbudsprosesser med innhenting av tilbud gjennom priskonkurranse, og bærekraftige finansieringsmodeller.

Styrets videre planer i kommende periode

Planverk og finansieringsmodell

Styret vil, så fort de resterende undersøkelsene beskrevet i tilstandsrapporten er fullført, starte arbeidet med å etablere en stegvis fremdriftsplan for større vedlikeholdsprosjekter med finansieringsmodell. Styret vil basere alle større fremtidige vedlikeholdsprosjekter på grundig utarbeidede kravspesifikasjoner, ryddige anbudsprosesser med innhenting av tilbud gjennom priskonkurranse, og bærekraftige finansieringsmodeller. Alle planer skal utarbeides i samsvar med seksjonseierne evne til å tåle økning i felleskostnader og fellesgjeld.

Styret vil legge frem konkrete planer for godkjenning av seksjonseiere på årsmøtet i sameiet, og vil kalle inn til flere informasjonsmøter og ekstraordinært møte ved behov for avgjørelser. Styret vil innhente godkjenning fra seksjonseierne ved hvert steg i en fremtidig fremdriftsplan for større vedlikeholdsprosjekter. Dette for at seksjonseierne representert ved årsmøtet i sameiet skal kunne ha fullstendig oversikt og kontroll på kostnadsutvikling og fremdrift.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Andre kommentarer til regnskapet

Sameiet hadde utlegg i forbindelse med flere skadesaker i 2023 på til sammen kr. 685 180. Og dette er hovedårsaken til underskudd i 2023.

Posten for vakthold i regnskapet gjelder kameraovervåkning fra Securitas Technology.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 464 340.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åslandrabben Sameie.

Lån

Åslandrabben Sameie har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Andre kommentarer til budsjett

Refusjon for utlegg skadesaker i 2023 medregnes i forventede inntekter i 2024. Kostnader til prosjekt ladeanlegg elbil er medregnes i budsjett for drift og vedlikehold. Tilskudd fra kommunen for støtte til etablering av ladeanlegg er medregnet i forventet inntekt.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet 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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ÅSLANDRABBen BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅSLANDRABBen BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 760CK-NW/LP5-LDE46-P7W2G-NW/AEL-836EB



ÅSLANDRABBen BOLIGSAMEIE ORG.NR. 984 713 029, KUNDENR. 5598

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 689 356	5 710 316	5 689 000	5 689 000
Andre inntekter	3	8 750	105 355	50 000	1 293 180
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 698 106	5 815 671	5 739 000	6 982 180
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 166	-36 547	-37 000	-37 000
Styrehonorar	5	-362 880	-259 200	-260 000	-362 880
Revisjonshonorar	6	-17 343	-16 518	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-254 865	-245 028	-257 500	-262 500
Konsulenthonorar	7	-62 391	-8 073	-10 000	-195 000
Drift og vedlikehold	8	-1 224 830	-175 319	-575 000	-2 816 000
Forsikringer		-382 456	-348 673	-383 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-1 363 586	-1 154 391	-1 319 000	-1 562 300
Energi/fyring		-59 924	-80 032	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-851 937	-789 041	-800 000	-679 104
Andre driftskostnader	10	-816 897	-836 759	-996 500	-806 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 448 276	-3 949 579	-4 730 000	-7 233 284
DRIFTSRESULTAT		249 830	1 866 091	1 009 000	-251 104
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 610	19 925	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-499 919	-343 517	-1 500	-542 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-432 309	-323 592	23 500	-517 500
ÅRSRESULTAT		-182 479	1 542 500	1 032 500	-768 604
Overføringer:					
Udekket tap		-182 479	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 542 500		



ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 713 029, KUNDENR. 5598

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		862	16 644
Forskuddsbetalte kostnader		302 534	279 809
Andre kortsiktige fordringer	13	8 750	0
Driftskonto OBOS-banken		3 164 046	3 052 566
Driftskonto OBOS-banken II		6 919	6 919
Sparekonto OBOS-banken		1 695 907	1 651 264
SUM OMLØPSMIDLER		5 179 018	5 007 203
SUM EIENDELER		5 179 018	5 007 203
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 117 083	-2 934 604
SUM EGENKAPITAL		-3 117 083	-2 934 604
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 581 423	7 812 174
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 581 423	7 812 174



13

Åslandrabben Boligameie

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		80 304	55 583
Leverandørgjeld		154 804	71 631
Påløpte renter		48 158	2 418
Påløpte avdrag		17 366	0
Annen kortsiktig gjeld	16	414 046	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		714 678	129 632

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**5 179 018****5 007 203**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.05.2024, 30.12.1900

Styret i Åslandrabben Boligsameie

Sheraz Ahmad Zaka/s/

Erol Uzel/s/

Norsien Ishtiaq Ahmad/s/

Faizan Mahmud/s/

Baghdad Hibout/s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 782 084
Kabel-TV	679 104
Garasje	122 400
Vask av korridor	88 128
Parkering	17 640
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 689 356

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	8 750
SUM ANDRE INNTEKTER	8 750

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

Arbeidsgiveravgift	-51 166
SUM PERSONALKOSTNADER	-51 166

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 362 880. I tillegg har styret fått dekket mat til styremøte for kr 2 639, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 343.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 016
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-375
Befaring tak, Byggmester Bjørn Aarvik	-35 000
SUM KONSULENTHONORAR	-62 391

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-236 603
Drift/vedlikehold VVS	-124 419
Drift/vedlikehold elektro	-305 118
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-321 115
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 895
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-201 152
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-1 528
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 224 830

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-704 423
Renovasjonsavgift	-659 163
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 363 586

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

Container	-46 845
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 771
Driftsmateriell	-5 441
Vaktmestertjenester	-347 232
Vakthold	-187 568
Renhold ved firmaer	-65 355
Snørydding	-87 250
Andre fremmede tjenester	-3 298
Trykksaker	-5 083
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 272
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 639
Andre kontorkostnader	-7 836
Telefon, annet	-11 227
Porto	-500
Kontingenter	-2 000
Bank- og kortgebyr	-4 581
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-816 897

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 789
Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 643
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 178
SUM FINANSINTEKTER	67 610

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-499 819
Renter på leverandørgjeld	-100
SUM FINANSKOSTNADER	-499 919

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Antenneleie	8 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 750

kr 8 750 er antenneleie for perioden 01.10.2023 til 01.01.2024. For perioden 01.01.2023 til 01.09.2023 blir det fakturert i 2024.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-9 599 281
Nedbetalt tidligere	1 787 107
Nedbetalt i år	230 751
	-7 581 423
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 581 423

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar, lønn	-362 880
Avsatt styrehonorar, arbeidsgiveravgift	-51 166

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -414 046

LANGSIKTIGE FORDRINGER



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har telefon 99 51 93 12 som skal benyttes ved hastehenvendelser som følge av fare for skade på personell eller materiell og eiendom. Styrets e-post er aslandrabben@styrerommet.no. Det oppfordres til at det sendes e-post, slik at styret kan behandle henvendelsen/saken raskt, effektivt på grunnlag av opplysninger som er sendt inn skriftlig.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6686559. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes av styret til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.06.24 og er åpent for avstemning i 8 dager

Siste dato for avstemning er 25.06.24

Selskapsnummer: 5598 Selskapsnavn: Åslandrabben Sameie

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 protokollvitner</p> <p>Norsien Ahmad (jurist) og Faizan Mahmud (advokat) velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 210 pr. måned for hver av de 144 boligene i sameiet.

- For
 Mot

Sak 5 Vedtektsendring pkt. 10

Setningen under punkt 10 i sameiets vedtekter "Styret velges blant seksjonseiere som bor i sameiet" fjernes, og erstattes med setningen "Bare myndige personer kan være styremedlemmer"

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Sheraz Ahmad Zaka

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Marit Berg
 Ole Christian Andresen
 Shawn Chaudry Tellefsen



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.