

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 26.04.2022 kl. 19:00 - Grensestien 23

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2021

### 3 Årsmelding 2021

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Endring av tekst i trafikk- og parkeringsreglene

### 6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

# **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling tirsdag 26.04.2022:**

## **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2021**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2021 godkjennes

## **3. Årsmelding 2021**

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

NB! se vedlegg, tilhørende tabell ifm. overdragelse.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til etterretning.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 473 000,-, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 473 000,- godkjennes.

## **5. Andre saker**

### **5.1 Endring av tekst i trafikk- og parkeringsreglene**

Det blir installert ladebokser på hele rekken med parkeringsplasser nedenfor nr. 35 – 34. De skal brukes av beboere uten egen parkeringsplass og gjester. For å bruke plassene, må man registrere seg hos Movel. Gjester kan låne beboers innlogging. Bruk av uteladeplasser vil koste mer enn bruk av egenkjøpt lader til fast plass da borettslaget investerer i uteladebokser. Ikke alle ladeboksene vil aktiveres med en gang. Styret vil følge med på behovet og aktivere flere ladebokser når behovet øker.

Fra borettslagets trafikk- og parkeringsregler (oppe på side 2):

**«Parkeringsplassene med ladestasjon for elbil leies ut til beboere med elbil. Styret administrerer leieforholdet. Det er ikke tillatt å parkere der for andre som ikke har avtale med styret i borettslaget.»**

**Forslag til vedtak:** Teksten i trafikk- og parkeringsreglene gjengitt ovenfor endres til:

**Parkeringsplassene ute med ladestasjoner for elbil kan brukes av beboere uten fast parkeringsplass og gjester. Kun biler med aktiv lading kan benytte plassene. Ikke tillatt bruk av plassene kan føre til gebyr fra parkeringsselskap.**

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, John Petter Reinertsen  
Styremedlem, Ingeborg Anitra Lunner  
Styremedlem, Unni Elise Darcy  
Styremedlem, Jørgen Bernt Fromreide  
Styremedlem, Abdelghafour Sahraoui  
Varamedlem, Anne Lise Storm Nestande  
Varamedlem, Tor Arild Holstvold  
Varamedlem, Kate Helen Gustavsen  
Varamedlem, Folake Sekinat Akinyemi

Valgkomitéen legger fram sin innstilling på generalforsamlingen.

### **6.1 Valg av leder**

Valgkomitéen legger fram sin innstilling på generalforsamlingen.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Valgkomitéen legger fram sin innstilling på generalforsamlingen.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Valgkomitéen legger fram sin innstilling på generalforsamlingen.

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>7 006 748</b>	<b>5 322 563</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-2 079 262	2 257 679
Tilbakeføring av avskrivning	80 299	80 299
Kjøp / salg anleggsmidler	-176 800	0
Endringer i andre langsiktige poster	203 776	-653 792
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-1 971 986</b>	<b>1 684 185</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>5 034 762</b>	<b>7 006 748</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	6 865 301	8 523 568
Kortsiktig gjeld	-1 830 540	-1 516 819
<b>C. Disponible midler</b>	<b>5 034 762</b>	<b>7 006 748</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2021 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	11 930 384	11 750 378	11 782 480	12 513 490
Leie forretningslokaler	1	0	0	1	10 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>11 930 384</b>	<b>11 750 378</b>	<b>11 782 481</b>	<b>12 523 490</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	0	53 026	0	0
Diverse inntekt	3	400	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>400</b>	<b>53 026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>11 930 784</b>	<b>11 803 404</b>	<b>11 782 481</b>	<b>12 523 490</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	64 155	96 102	64 000	67 000
Styrehonorar	4	455 000	466 525	455 000	473 200
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	5	80 299	80 299	81 000	81 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	6	3 356 299	1 538 152	2 577 898	3 258 763
Kostnad eiendom/lokale	7	1 718 142	1 899 191	1 838 667	1 845 669
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 696 225	1 674 296	1 693 000	1 751 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	0	4 222	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	24 965	15 017	8 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	11	3 911 933	1 529 991	2 250 000	2 090 000
Revisjonshonorar		12 215	11 930	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		289 441	282 659	286 000	300 000
Andre honorar	12	81 377	293 479	267 000	285 000
Kontorkostnad		14 240	2 551	27 000	28 000
TV/bredbånd		954 917	938 502	951 000	1 000 572
Kontingent og gaver		59 607	61 240	90 000	90 000
Forsikring		750 346	579 427	750 000	857 000
Andre kostnader	13	99 562	96 185	130 000	130 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	459 070	0	248 333	248 333
<b>Sum kostnad</b>		<b>14 027 791</b>	<b>9 569 767</b>	<b>11 728 898</b>	<b>12 526 537</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 097 007</b>	<b>2 233 637</b>	<b>53 583</b>	<b>-3 047</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		10 752	16 610	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	6 993	7 432	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-17 746</b>	<b>-24 042</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 079 262</b>	<b>2 257 679</b>	<b>53 583</b>	<b>-3 047</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-2 079 262	2 257 679	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-2 079 262</b>	<b>2 257 679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2021 Åsbråten Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	5	1 920 233	1 920 233
Bygninger	5	83 073 307	83 073 307
Garasjer	5	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 897 873	4 101 649
Andre driftsmidler	5	865 719	769 218
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	14	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	15	593 333	593 333
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>92 361 466</b>	<b>92 468 741</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		85 270	99 674
Kundefordringer		0	1 469
Andre kortsiktige fordringer	16	108 835	24 963
Forskuddsbetalte kostnader		882 863	772 708
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		5 788 333	7 624 754
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 865 301</b>	<b>8 523 568</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>99 226 767</b>	<b>100 992 309</b>

## Balanse 2021 Åsbråten Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		19 800	19 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 800</b>	<b>19 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		61 323 928	63 403 189
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>61 323 928</b>	<b>63 403 189</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17</b>	<b>61 343 728</b>	<b>63 422 989</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 052 500</b>	<b>36 052 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 579	37 055
Leverandørgjeld		1 159 974	1 264 386
Skyldig off. myndigheter		0	1 325
Annen kortsiktig gjeld	18	654 987	214 053
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 830 540</b>	<b>1 516 819</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 883 040</b>	<b>37 569 319</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>99 226 767</b>	<b>100 992 309</b>
Pantstillelser	19	36 052 500	36 052 500

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
John Petter Reinertsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Unni Elise Darcy  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Abdelghafour Sahraoui  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jørgen Bernt Fromreide  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingeborg Anitra Lunner  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

### 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 959 240	7 803 096
3609 Leie parkering	4 200	4 200
3614 Brenselsinntekter	2 715 636	2 715 636
3617 Leieinntekter diverse I	151 200	151 200
3618 Leietillegg strøm	24 000	24 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	950 400	931 392
3690 Andre leieinntekter	125 708	120 854
<b>Sum</b>	<b>11 930 384</b>	<b>11 750 378</b>

Konto 3617 er felleskostnad vasketillegg. Konto 3690 er inntekt for leie av plass til telemaster kr 117 483 og korttids utleie av Åsbråttstien 60 kr 8.225.

### Note 2 - Andeler i driftssameie

	2021	2020
3987 Netto overskudd driftssameie	0	53 026
6394 Netto underskudd driftssameie	459 070	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	6 993	7 432
<b>Sum</b>	<b>452 076</b>	<b>-60 458</b>

Borettslaget eier 33,33% i Åsbråten sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameiet er fordelt mellom eierne i henhold til eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	400	0
<b>Sum</b>	<b>400</b>	<b>0</b>

Konto 3990 Andre driftsinntekter er salg av parkeringsbevis.

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5360 Honorarer fra lønssystemet	0	42 725
5400 Arbeidsgiveravgift	64 155	53 332
5520 Utdanningsfondet	0	45
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	455 000	466 525
<b>Sum</b>	<b>519 155</b>	<b>562 627</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendom	Garasjer	Oppgradering lekeplass	Ladestolper til EL-bil	Pergola til uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	192 431	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	176 800
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	192 431	176 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	585 120	139 512	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	636 000	52 919	176 800
Årets avskrivninger :	0	0	0	61 056	19 243	0
Anskaffelsesår :	1986	1986	1983	2012	2014	2021
Antatt levetid i år :				20	10	15

### EIENDOM - TOMT:

Viser til kostnader ved erverv av tomt fra Oslo Kommune i 1986 og 2000.

Borettslaget består av 198 andeler og en enhet i eget eie.

Eiendommer er oppgjørt på g.nr. 191 og b.nr. 85 i Oslo Kommune. Byggeår 1983. Eiertomt på 49.400 m<sup>2</sup>, i tillegg medeier i G.nr. 191/B.nr. 84/89/91.

Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie. Boligselskapets ideelle andel er på 33,33%

### EIENDOM - BOLIGBYGG:

Viser til opprinnelig kostpris for oppføring av boliger 1983. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

### EIENDOM - PARKERINGSANLEGG:

Viser til opprinnelig kostpris for garasje og parkeringsanlegget fra 1983.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF, Polisenr.SP5486911

## Note 6 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	164 521	86 626
6260 Fjernvarme	3 191 778	1 451 526
<b>Sum</b>	<b>3 356 299</b>	<b>1 538 152</b>

For Polar Kraft: Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarme kostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura.

Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 413 668	1 560 000
6360 Annet renhold	31 296	31 536
6361 Fast renhold	133 348	131 340
6362 Skadedyrtryddelse	22 278	20 915
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 322	7 665
6392 Containerleie/tømming	78 294	123 630
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	32 937	24 106
<b>Sum</b>	<b>1 718 142</b>	<b>1 899 191</b>

Konto 6360 Annet renhold er innkjøp av avfallssekker, vaskemidler og rengjøringsutstyr til felleslokalet i Åsbråttien 60 samt renhold av avfallsbeholdere.

### Note 8 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	1 696 225	1 674 296
<b>Sum</b>	<b>1 696 225</b>	<b>1 674 296</b>

### Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6400 Leie av maskiner	0	4 222
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>4 222</b>

### Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	0	915
6525 IT utstyr	0	1 119
6540 Inventar	5 798	5 253
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	11 588	4 912
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 078	-62
6552 Driftsmateriell	1 792	155
6582 Programvarekostnad	0	1 177
6583 IT-lisensavgift	1 709	1 548
<b>Sum</b>	<b>24 965</b>	<b>15 017</b>

Konto 6540 Er utstyr og kjøleskap til felleslokalet i Åsbråttien 60. Konto 6552 er Tau, skruer og pussesand, Konto 6583 er lisens for antivirus og Microsoft Office 365.

### Note 11 - Reparasjoner og vedlikehold

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
6601 Vedlikehold bygg	607	4 939
6602 Vedlikehold VVS	78 176	272 735
6603 Vedlikehold elektro	137 799	25 631
6605 Garasjeanlegg	0	97 500
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	91 737	228 921
6617 Vedlikehold brannvernustyr	863	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	47 582	82 017
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 418	0
6642 Snekkerarbeid	0	1 163
6643 Glassarbeid/Vindu	1 055	13 072
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	1 013
6646 Mur, betong og grunnarbeid	3 463 344	698 699
6648 Vedlikehold dører og porter	79 352	88 478
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	5 824
<b>Sum</b>	<b>3 911 933</b>	<b>1 529 991</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.  
 Konto 6603 er årskontroll av elektrisk anlegg fellesareal og opplegg til nye leddarmaturer i garasje.  
 Konto 6613 er omlegging av asfalt på grunn av vannansamling og årlig kontroll av lekeplass.  
 Konto 6646 er rehabilitering av betongen i garasjeanlegg.

### Note 12 - Andre honorar

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 900	4 219
6730 Teknisk honorar	0	213 313
6750 Vakthold	79 477	75 947
<b>Sum</b>	<b>81 377</b>	<b>293 479</b>

Konto 6714 Er honorar fra forretningsfører for utstedelse og utsending av diverse fakturaer og innkalling til årsmøte.

### Note 13 - Andre kostnader

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
7717 Aktivitetstilskudd	77 220	77 220
7718 Fellesarrangement	0	4 274
7719 Møter, div. styret	11 885	11 484
7770 Betalingskostnader	1 200	1 226
7773 Omkostninger innkreving	8 560	2 038
7790 Andre kostnader	697	0
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	0	-56
<b>Sum</b>	<b>99 562</b>	<b>96 185</b>

Konto 7717 Aktivitetstilskudd årlig støtte til Åsbråten Beboerforening, kr 29.700 og årlig støtte til Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia, kr 47 520.

## Note 14 - Aksjer og andeler

Borettslaget har 10 aksjer à kr. 1.000 i Søndre Holmlia Fritidssenter A/S. Bokført verdi kr. 10.000,- Total aksjekapital i Søndre Holmlia fritidssenter er kr. 2.344.000 fordelt på 2.344 aksjer.

Borettslaget har videre 20 aksjer à kr. 310 i Holmlia Kabel-TV A/S. Bokført verdi kr. 3.000 som tilsvarer kostpris. Total aksjekapital i Multinett A/S er kr. 153 450 fordelt på 495 aksjer.

## Note 15 - Langsiktige fordringer

Konto 1390 Er nvesteringsskapital til investering av ny marskinpark i Åsbråten Sameie.

## Note 16 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	11 584	11 004
1570 Andre kortsiktige fordringer	97 251	13 959
<b>Sum</b>	<b>108 835</b>	<b>24 963</b>

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er kredittnota fra Åsbråten Sameie for reduksjon av faktuert beløp for serviceavtalen for 2021 kr 93.000, og påløpte renteinntekter fra Klare Inkasso for 2021, som blir betalt til borettslaget i 2022.

## Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 800	0	19 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>19 800</b>	<b>0</b>	<b>19 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	63 403 189	-2 079 261	61 323 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>63 403 189</b>	<b>-2 079 261</b>	<b>61 323 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>63 422 989</b>	<b>-2 079 261</b>	<b>61 343 728</b>

## Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2912 Depositum	3 000	1 500
2937 Påløpte energikostnader	651 987	212 553
<b>Sum</b>	<b>654 987</b>	<b>214 053</b>

konto 2912 er innstående depositum leie av felleslokalet i Åsbråttstien 60 konto 2937 er strøm- og fjernvarmekostnad for desember, fakturert fra strømselskapene i 2022..

## Note 19 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Innskuddskapital	36 052 500
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>36 052 500</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>86 991 541</b>

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 36.052.500,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

## Resultat og balanse med noter for Åsbråten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Åsbråten Borettslag**

Styreleder	John Petter Reinertsen (sign.)	31.03.2022
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui (sign.)	31.03.2022
Styremedlem	Ingeborg Anitra Lunner (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide (sign.)	30.03.2022
Styremedlem	Unni Elise Darcy (sign.)	31.03.2022



Til generalforsamlingen i Åsbråten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert Åsbråten Borettslag s 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 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.

#### Offices in:



## 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 5. april 2022  
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth  
Statsautorisert revisor

# Årsmelding 2021 - Åsbråten Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, John Petter Reinertsen  
Styremedlem, Ingeborg Anitra Lunner  
Styremedlem, Unni Elise Darcy  
Styremedlem, Jørgen Bernt Fromreide  
Styremedlem, Abdelghafour Sahraoui  
Varamedlem, Anne Lise Storm Nestande  
Varamedlem, Tor Arild Holstvold  
Varamedlem, Kate Helen Gustavsen  
Varamedlem, Folake Sekinat Akinyemi

Styret i Åsbråten Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn

## Virksomhetens art

Åsbråten Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Åsbråten Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948608936  
Åsbråten Borettslag består av 198 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Åsbråten Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586911. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

I løpet av kalenderåret 2021 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

Sjekkliste for internkontroll ble sendt ut til alle beboere. Dette er en egenkontroll for brannsikrings-utstyr, elektrisk anlegg, våtrom, rør og stoppekraner som beboere har ansvaret for å gjennomføre etter bestemmelsene i lover og forskrifter. Styret fikk skjemaer tilbake fra 118 av 198 beboere. Dessverre er antall ikke tilbakeleverte skjemaer for høyt. Alle innleverte skjemaer ble kontrollert, og beboerne som hadde notert mangler ble kontaktet.

Lekeplasskontroll ble utført av Aktiv Areal AS. Mindre avvik ble rettet.

Batterier i røykvarslerne i blokkoppgangene ble skiftet.

Årlig kontroll av elanleggene i borettslaget. Avvik ble rettet.

I desember sendte styret ut informasjon til alle beboerne om brannsikkerhet i boligen i forbindelse med jul og andre høytider.

Om vinteren har vi fokus på snøbrøyting, salting og strøing. Vaktmestrene er spesielt oppmerksomme på farlige isdannelser på fasadene over der folk ferdes.

## Styrets arbeid

Styret har i 2021 hatt 12 styremøter og behandlet 261 styresaker.

Styremøtene har foregått på Teams under pandemien. Vi har hatt fysiske styremøter hvis mulig. Til styremøtene i nr. 17 kjøper styreleder inn mineralvann og frukt/søtsaker.

I perioden er det ikke betalt ut godtgjørelser utover ordinært styrehonorar til styrets medlemmer.

Utleiansvarlig for nr. 60 i har fått innvilget et honorar for 2021 på kr. 4.250, men det ble utbetalt i 2022, derfor ikke med i 2021-regnskapet.

Alle honorarer innrapporteres til myndighetene og trekkes skatt av.

Verken styreleder eller andre av styrets medlemmer mottar godtgjørelse for bruk av privat telefon fordi det ville medført mye ekstraarbeid i forhold til skattemyndighetene.

Styret hadde en felles middag på restaurant i november 2021.

Ingeborg Lunner og John Petter Reinertsen har møtt fast på styremøtene til Åsbråten sameie som Åsbråten borettslags representanter.

Representanter fra styret stiller på møter i regi av våre samarbeidspartnere i den grad vi har mulighet til det. Våre samarbeidspartnere er Multinett, BUSH (Barne- og Ungdomssenteret Søndre Holmlia) og Åsbråten Beboerforening.

Styret har i 2021 fortsatt ordningen med åpent styrekontor hver mandag kl. 17.30 – 18.30 utenom de tidene pandemien forhindret direkte kontakt mellom folk.

Det er varierende hvor mye dette blir benyttet av beboerne, men styret finner det viktig å fortsette denne ordningen.

Styret følger reglene for habilitet, og hvis noen av styrets medlemmer er inhabil i en sak, må vedkommende forlate styremøtet mens denne saken behandles.

Styret følger regler om at store anskaffelser skal ut på anbud til flere mulige leverandører.

Foruten ordinær drift av borettslaget har styret brukt ressurser på:

### **Fasadeprosjektet.**

Styret har måttet legge fasadeprosjektet på is inntil det igjen er mulig å møtes fysisk da det er mange tekniske spørsmål å informere om og det kan være krevende å ta avgjørelser om kompliserte saker. Styret vil ha fysiske beboermøter før vi på en ekstraordinær generalforsamling bestemmer veien videre.

Vi viser til gjennomgangen av prosjektet som ble delt ut til alle i juli 2020. Den ligger på borettslagets nettsted:  
<http://asbratenborettslag.no/aasbrnytt/FasadeprosjektSommer2020.pdf>

Fasadeprosjektet er startet opp igjen i begynnelsen av 2022.

### **Annet:**

Styret startet i 2020 et større betongrehabiliteringsprosjekt i garasjene der vi først utbedret seks plasser i innerste garasjeanlegg, tre oppe og tre nede. Erfaringene derfra tok vi med oss videre i 2021 da resten av garasjeanleggene ble utbedret. Consolvo AS var utførende entreprenør og konsulentfirmaet Ødegård og Lund fulgte opp prosjektet med kontroller og utfyllende rapporter.

Prosjektet var kostbart, men vi brukte av likvide midler vi hadde satt av til akkurat slike ting.

Styret innhentet tilbud på utskifting av de gamle lysrør-armaturene til LED-armaturer, og fikk El-Kontakten til å gjøre arbeidet. Armaturene har bevegelsessensor og slår seg på når det er trafikk i garasjene.

Garasjene ser nå mye bedre ut og vil holde i mange år uten større vedlikehold.

Vaskingen av blokkfasadene ble slutført i fjor da vi fant noen som kunne ta de vanskelige stedene der kranbil ikke kom til.

Styret har fått utført en del asfaltarbeider flere steder for å få bedre drenering. Dette vil fortsette da vi må regne med hyppigere kraftige regnskyll i framtiden pga. varmere klima.

Det store tunet ved nr. 36 – 37 – 38 har fått et løft med alt arbeidet Valeria og Elvira har gjort med planter og anleggsgartnervirksomhet i bedene. Det har også kommet plantekasser andelseiere kan bruke rundt nr. 60, administrert av Valeria. Styret har bidratt til innkjøp av planter, jord, gjødsel etc. Valeria har fått lov til å bruke det gamle vaskeriet på tun 18 – 32 til planteprosjektene.

Servicesentralen har felt trær og busker som har vokst tett inntil fasader. Lønnetrærne ble beskåret av vaktmestrene. Før betalte vi eksterne for dette arbeidet.

Utskifting av vinduer og dører blir gjort etter vurdering av Servicesentralens fagfolk. Vi har tatt tilbake dette arbeidet til Servicesentralen fra eksterne leverandører.

Årlig høytrykksspyling av kloakkrør under nr. 45c er utført etter pålegg fra forsikringsselskap.

Årlig kontroll av vifteanlegg i blokkene er utført etter fast avtale.

Feil på lekeapparater funnet under årlig kontroll er utbedret.

Nr. 60 er klar for utleie og har vært utleid noen ganger i 2021. Pandemien stoppet utleien delvis i 2021, men det er nå ingen restriksjoner lenger.

Otto har to biler til leie hos oss. De leies ut jevnlig.

Pga. pandemien har vi ikke arrangert felles dugnad i 2021.

Styret fikk etter søknad innvilget kr. 100.000 fra Oslo Sør-midler til oppgradering av uteområder på tun 18 – 32. Borettslaget måtte selv investere minst samme beløp. Arbeidene ble utført høsten 2021, og kr. 100.000 ble utbetalt fra kommunen etter levering av rapport og regnskap.

Styret har fått innvilget enøkstøtte fra Oslo kommune til utbygging av infrastruktur til elbillading. Vi får 20% av kostnadene dekket. Selve ladepunktet får ikke støtte, dvs. lader. Styret har valgt leverandør og arbeidene starter i midten av april 2022.

### **Åsbråten sameie / Åsbråten Servicesentral**

Styret er glade for den fortsatt positive utviklingen Servicesentralen har hatt de siste årene. Vaktmestrene gjør en kjempejobb for alle andelseierne i de tre borettslagene, Åsbråten, Grensen og Dyretråkket under god styring av daglig leder.

Det er gjort en del investeringer i nytt utstyr og gammelt utstyr er solgt. Servicesentralen kan nå utføre flere oppgaver som vi tidligere har leid inn eksterne firmaer til.

Sameiets vedtekter er nylig oppdatert. Serviceavtalen som regulerer tjenesteleveringen til

borettslaget, skal revideres ved behov og gjennomgås årlig.

Ingeborg Lunner og John Petter Reinertsen har møtt som faste representanter i Åsbråten sameies styre.

Se ellers årsmelding og regnskap for Åsbråten sameie i denne innkallingen.

Våre samarbeidspartnere

### **Åsbråten Servicesentral / Åsbråten sameie**

Sammen med Grensen og Dyretråkket eier vi Åsbråten sameie som igjen driver Åsbråten Servicesentral og sameiets eiendommer (grendehus vest, frisørsalongen, lokalene til Coop Prix-butikken og verksted.)

### **BUSH (Barne- og Ungdomsenteret Søndre Holmlia)**

Alle andelene i borettslaget betaler årlig 240 kr i kontingent til driften av BUSH.

### **Åsbråten beboerforening**

De fire borettslagene på Åsbråten støtter driften med årlig tilskudd på kr. 150 pr. andel.

### **Multinett**

Sammen med en rekke andre borettslag på Holmlia eier vi aksjene i Multinett. Multinett eier og driver signalnettene vi bruker til TV og internett samt det gamle kobbernettet Telenor eide før. Multinett er vår sterke partner i forhandlingene med de forskjellige tilbyderne av TV og internettleveranser.

### **Overdragelser**

I 2021 har 13 andeler skiftet eiere.

I 2020 var tallet 9, 2018: 12, 2018: 17, 2017: 11, 2016: 19, 2015: 16, 2014: 10, 2013: 13, 2012: 18, 2011: 15, 2010: 8, 2009: 11, 2008: 18, 2007: 15, 2006: 19, 2005: 25, 2004: 19.

**USBL må sette inn tabell her!!**

### **Bruksoverlating**

15 andeler er registrert bruksoverlatt pr 31.12. Boligbygg Oslo KF står for 13 av disse.

.

### **Juridiske eiere**

Borettslaget har pr 31.12. 1 juridisk eier. Den juridiske eieren (Boligbygg Oslo KF) eier totalt 13 andeler.

### **Økonomi**

Årsregnskapet for 2021 viser et underskudd med kr. -2 079 262 (2020: overskudd kr 2 257 679).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-21 kr. 5 034 762 (2020: kr 7 006 748).

Kostnaden til betongrehabiliteringsprosjektet (kr. 3.463.344) er hovedårsaken til underskuddet.

Borettslaget har ikke lån, det vi hadde ble nedbetalt i november 2018.

Styret har gode rutiner på å kontrollere og betale fakturaer samt framdrift og kontroll på prosjekter. Vi har sterk kontroll på økonomien.

Ellers vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det som regnes som felleskostnader ble holdt konstant fra 01.01.2021.

Pga. ekstrem økning av fjernvarmekostnadene var styret nødt til å øke brensel delen med 20%.

Flex Premium 50 økte til kr. 419 pr. mnd.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Styret mener at den økonomiske utviklingen i borettslaget har gått som planlagt.

Det nåværende styret har i forskjellige konstellasjoner vært i funksjon siden 2002. Felleskostnadene har mellom 1/1-02 til 1/1-22 blitt redusert med 4,6%. I samme periode har konsumprisindeksen økt med 51,0%.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Overdragelser

I 2021 har 13 andeler skiftet eiere.

I 2020 var tallet 9, 2018: 12, 2018: 17, 2017: 11, 2016: 19, 2015: 16, 2014: 10, 2013: 13, 2012: 18, 2011: 15, 2010: 8, 2009: 11, 2008: 18, 2007: 15, 2006: 19, 2005: 25, 2004: 19.

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris	Pris
rh	4	106,2	ja	34.840	3.700.000
bl	4	95,4	ja	37.736	3.600.000
bl	2	58,5	nei	53.419	3.125.000
rh	2	53,0	nei	61.321	3.250.000
bl	4	95,4	nei	37.736	3.600.000
bl	2	58,5	nei	50.427	2.950.000
bl	4	95,4	ja	36.688	3.500.000
bl	2	58,5	ja	53.846	3.150.000
rh	4	104,3	nei	33.605	3.505.000
bl	2	58,5	ja	51.624	3.020.000
bl	4	95,4	ja	39.570	3.775.000
bl	4	95,4	ja	38.260	3.650.000

bl	2	58,5	nei	51.111	2.990.000
----	---	------	-----	--------	-----------