

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Tid og sted: Onsdag 26.04.2023 kl. 19:00 - Storstua, 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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Digital registrering av gjester
- 5.2 Endring av tekst i trafikk- og parkeringsreglene

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023
- 6.4 Valg av valgkomite

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

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

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.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 506.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Digital registrering av gjester

P-Service AS har mulighet til å tilby oss registrering av våre gjesteplasser digitalt via en mobil/PC. Dette er en tjeneste våre naboboligselskap på Holmlia bruker, og jeg ser ingen grunn til at vi ikke kan få samme løsning.

I dag må vi manuelt plassere et gjestebevis i bilene som kommer og besøker oss, og det kan være utfordrende dersom man får flere gjester ila. kort tid. Samtidig så er det fort at disse gjestebevisene forsvinner.

Ved at vi får en slik ny avtale, så kan vi registrere bilskiltnummer på våre gjester når de ankommer, og vi er ikke nødt til å møte de på parkeringsplassen og heller ikke følge dem ut igjen på vei hjem.

Det er ikke mulig å registrere biler som er registrert på andelseiere, kun gjester.

Dette gjør jobben for alle parter mye enklere. Parkeringsplassene våre utenfor er kun for de som ikke har garasje(har oblat) og øvrig. gjester.

Mvh

Singh/Kaur

Åsbråttstien 28

Forslag til vedtak: Styret inngår avtale med P-Service for digital registrering av gjester.

Styrets innstilling: Styret er positivt innstilt til forslaget og ønsker å gjennomføre det.

Dette krever endringer i borettslagets trafikk- og

parkeringsregler. Se styrets sak om det.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å innføre digital registrering av gjester.

5.2 Endring av tekst i trafikk- og parkeringsreglene

For at trafikk- og parkeringsreglene skal samsvare med ny praksis hvis vi innfører digital registrering av gjester, fremmer styret en sak om endring av trafikk- og parkeringsreglene.

Styret ser muligheten for å helt gå bort fra ordningen med oblater og innføre digital registrering av alle biler, ikke bare gjester.

Dette må endres i trafikk- og parkeringsreglene:

Fra side 1:

«Kjøretøy tilhørende beboere i borettslaget skal være merket med et oblat utstedt av borettslaget. Har et kjøretøy ikke korrekt oblat, kan eieren få avgift. Beboere som disponerer egne parkeringsplasser skal ha grønne oblater, alle andre skal ha røde oblater. Styret i borettslaget administrerer utdeling av oblater og kontroll på om det foregår riktig. Beboere får en ukes frist på å melde inn ny-/omregistrerte biler til styret i borettslaget og til å feste korrekt oblat godt synlig på frontruten.

Trengs det midlertidig dispensasjon fra trafikk- og parkeringsreglene p.g.a. flytting, oppussing eller andre årsaker, kan dette hentes enten hos Servicesentralen eller på borettslagets styrevakt.»

Styret foreslår å endre denne teksten til:

«Kjøretøy tilhørende beboere i borettslaget skal være **registrert i den digitale løsningen levert av p-selskapet. Er et kjøretøy ikke korrekt registrert**, kan eieren få avgift. **Dette gjelder både beboere som disponerer egne parkeringsplasser og de som må parkere på oppmerkete plasser ute.** Styret i borettslaget administrerer registrering av biler og kontroll på om det foregår riktig. Beboere får en ukes frist på å melde inn ny-/omregistrerte biler til styret i borettslaget.

Trengs det midlertidig dispensasjon fra trafikk- og parkeringsreglene p.g.a. flytting, oppussing eller andre årsaker, kan dette hentes enten hos Servicesentralen eller på borettslagets styrevakt. **Dette gjelder hvis digital registrering ikke kan brukes.**»

Fra side 2:

«Uteplasser:

1. Gjester kan parkere inntil 3 døgn med godkjent skilt fra borettslaget godt synlig i frontvinduet.
2. Gjester som av diverse grunner må parkere over et lengre tidsrom utover 3 døgn skal tilkjenne seg med synlig plassert og gjeldende parkeringsbevis med angitt tidsperiode for hvor lenge de har fått tillatelse til å benytte gjesteplassen. Midlertidig parkeringsbevis utstedes av Servicesentralen eller borettslagets styrevakt.»

Endres til:

«Uteplasser:

1. Gjester kan parkere inntil 3 døgn **etter å ha blitt registrert i p-selskapets digitale løsning.**
2. Gjester som av diverse grunner må parkere over et lengre tidsrom utover 3 døgn skal tilkjennegi seg med synlig plassert og gjeldende parkeringsbevis med angitt tidsperiode for hvor lenge de har fått tillatelse til å benytte gjesteplassen. Midlertidig parkeringsbevis utstedes av Servicesentralen eller borettslagets styrevakt. **Er digital registrering hos p-selskapet mulig, benyttes den.»**

Fra side 4:

«For **håndverksbiler** gjelder følgende unntak:

1. Det tillates parkering dag og kveld for legitimerede håndverksbiler i aktiv tjeneste.
2. Håndverksbiler skal ha parkeringstillatelse utstedt av Åsbråten Servicesentral eller fra borettslagets styrevakt. Unntak gis kun dersom det er snakk om utrykning i forbindelse med skader eller lignende.»

Endres til:

«For **håndverksbiler** gjelder følgende unntak:

1. Det tillates parkering dag og kveld for legitimerede håndverksbiler i aktiv tjeneste.
2. Håndverksbiler skal ha parkeringstillatelse utstedt av Åsbråten Servicesentral eller fra borettslagets styrevakt **hvis digital registrering hos p-selskap ikke er mulig.** Unntak gis kun dersom det er snakk om utrykning i forbindelse med skader eller lignende.»

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar endringene og overlater til styret å gjøre de gjeldende når den digitale løsningen hos p-selskapet er klar. Endringene publiseres når ny ordning innføres.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen legger fram sin innstilling på generalforsamlingen.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomitéen legger fram sin innstilling på generalforsamlingen.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	5 034 762	7 006 748
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 286 116	-2 079 262
Tilbakeføring av avskrivning	86 300	80 299
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	44 901	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-814 970	-176 800
Endringer i andre langsiktige poster	43 105	203 776
B. Årets endring disponible midler	645 452	-1 971 986
C. Disponible midler	5 680 214	5 034 762
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	20 754	0
Restansekonto	88 538	85 270
Mellomregning finansieringsforetak	21 289	11 584
Andre kortsiktige fordringer	273 856	97 251
Forskuddsbetalte forsikr.premie	942 570	845 359
Andre forskuddsbet. kostnader	41 061	37 504
Andre bankinnskudd	25 505	15 088
Driftskonto	6 275 764	5 773 245
Leverandører	-1 538 760	-1 159 974
Utlegg	-1 953	0
Depositum	-1 500	-3 000
Andre påløpte kostnader	-46 549	0
Påløpte energikostnader	-386 810	-651 987
Forskudd / overdekning	-33 551	-15 579
Disponible midler	5 680 214	5 034 762

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

Resultatregnskap 2022 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 505 506	11 930 384	12 513 490	12 956 554
Leie forretningslokaler	1	0	0	10 000	10 000
Sum leieinntekt		12 505 506	11 930 384	12 523 490	12 966 554
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	400	400	0	0
Sum annen inntekt		400	400	0	0
Sum inntekt		12 505 906	11 930 784	12 523 490	12 966 554
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	71 542	64 155	67 000	71 346
Styrehonorar	4	473 000	455 000	473 200	506 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	86 300	80 299	81 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	6	3 050 441	3 356 299	3 258 763	3 258 763
Kostnad eiendom/lokale	7	2 091 343	1 718 142	1 845 669	2 077 002
Kommunale avgifter/renovasjon	8	1 769 202	1 696 225	1 751 000	2 032 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	18 271	24 965	9 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	10	1 184 005	3 911 933	2 090 000	2 190 000
Revisjonshonorar		12 601	12 215	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar		300 150	289 441	300 000	309 000
Andre honorar	11	121 557	81 377	285 000	185 000
Kontorkostnad		2 737	14 240	28 000	28 000
TV/bredbånd		1 004 927	954 917	1 000 572	1 069 824
Kontingent og gaver		60 310	59 607	90 000	90 000
Forsikring		857 882	750 346	857 000	955 000
Andre kostnader	12	94 350	99 562	130 000	130 000
Tap		44 901	0	0	0
Andel av driftskostnad i sameie	2	53 830	459 070	248 333	1
Sum kostnad		11 297 346	14 027 791	12 526 537	12 923 936
Driftsresultat		1 208 560	-2 097 007	-3 047	42 618
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		66 831	10 752	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	10 740	6 993	0	0
Andel av rentekostnad i sameie	2	15	0	0	0
Netto finansposter		-77 556	-17 746	0	0
Årsresultat		1 286 116	-2 079 262	-3 047	42 618
Overført til/fra annen egenkapital		1 286 116	-2 079 262	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 286 116	-2 079 262	0	0

Balanse 2022 Åsbråten Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	1 920 233	1 920 233
Bygninger	5	83 073 307	83 073 307
Påkostninger	5	488 608	0
Garasjer	5	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 854 768	3 897 873
Andre driftsmidler	5	1 060 880	865 719
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	14	593 333	593 333
Sum anleggsmidler		93 002 130	92 361 466
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		88 538	85 270
Kundefordringer		20 754	0
Andre kortsiktige fordringer	15	295 145	108 835
Forskuddsbetalte kostnader		983 631	882 863
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 301 269	5 788 333
Sum omløpsmidler		7 689 337	6 865 301
SUM EIENDELER		100 691 467	99 226 767

Balanse 2022 Åsbråten Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 610 044	61 323 928
Sum opptjent egenkapital		62 610 044	61 323 928
Sum egenkapital	16	62 629 844	61 343 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettssinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		36 052 500	36 052 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		33 551	15 579
Leverandørgjeld		1 540 713	1 159 974
Annen kortsiktig gjeld	17	434 859	654 987
Sum kortsiktig gjeld		2 009 123	1 830 540
Sum gjeld		38 061 623	37 883 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 691 467	99 226 767
Pantstillelser	18	36 052 500	36 052 500

Sted: _____

Dato: _____

John Petter Reinertsen
Styreleder

Unni Elise Darcy
Styremedlem

Beatrice Gustavsson Vestling
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

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 959 240	7 959 240
3609 Leie parkering	700	4 200
3614 Brenselsinntekter	3 259 212	2 715 636
3617 Leieinntekter diverse I	151 200	151 200
3618 Leietillegg strøm	4 000	24 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	995 544	950 400
3690 Andre leieinntekter	135 610	125 708
Sum	12 505 506	11 930 384

Konto 3617 er felleskostnad vasketillegg.

Konto 3690 er inntekt for leie av plass til telemaster og korttids utleie av Åsbråttien 60 .

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2022	2021
6394 Netto underskudd driftssameie	53 830	459 070
8056 Andre finansinntekter i sameie	10 740	6 993
8175 Andel finanskostnader i sameie	15	0
Sum	43 105	452 076

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

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	400	400
Sum	400	400

Konto 3990 Andre driftsinntekter er salg av parkeringsbevis.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5360 Honorarer fra lønssystemet	4 250	0
5400 Arbeidsgiveravgift	67 292	64 155
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	473 000	455 000
Sum	544 542	519 155

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	176 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	192 431	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	0	176 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	646 176	147 530	11 787
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	574 944	0	165 013
Årets avskrivninger :	0	0	0	61 056	8 018	11 787
Anskaffelsesår :	1986	1986	1983	2012	2014	2021
Antatt levetid i år :				20	10	15

	Infrastruktur for elbillading	Ladestasjoner el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	488 608	326 362
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	488 608	326 362
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	5 439
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	488 608	320 922
Årets avskrivninger :	0	5 439
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		10

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 oppgørt på g.nr. 191 og g.b.nr. 85 i Oslo Kommune. Byggeår 1983. Eiertomt på 49.400 m2, 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 pantelikret 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

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	164 835	164 521
6260 Fjernvarme	2 885 606	3 191 778
Sum	3 050 441	3 356 299

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

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 755 000	1 413 668
6360 Annet renhold	35 024	31 296
6361 Fast renhold	126 292	133 348
6362 Skadedyrutryddelse	23 601	22 278
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 255	6 322
6392 Containerleie/tømming	138 290	78 294
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 880	32 937
Sum	2 091 343	1 718 142

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

Note 8 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	1 769 202	1 696 225
Sum	1 769 202	1 696 225

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	1 379	5 798
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	11 588
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 518	4 078
6552 Driftsmateriell	5 346	1 792
6583 IT-lisensavgift	2 028	1 709
Sum	18 271	24 965

Konto 6540 Er støvsuger felleslokalet i Åsbråttstien 60.
 Konto 6552 er kostnad fra Åsbråten sameie. avsatt for 2.halvår.
 Konto 6583 er lisens for antivirus og Microsoft Office 365.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	296 519	607
6602 Vedlikehold VVS	86 673	78 176
6603 Vedlikehold elektro	19 968	137 799
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	399 397	91 737
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	863
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	53 113	47 582
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	1 418
6643 Glassarbeid/Vindu	49 884	1 055
6644 Fasade/balkonger	16 508	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	3 463 344
6648 Vedlikehold dører og porter	208 958	79 352
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	32 985	0
Sum	1 184 005	3 911 933

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

Konto 6601 er diverse reparasjon av bygg og garasje.

Konto 6613 er fjerning av vegetasjon og årlig kontroll av lekeplass.

Konto 6621 er årlig service ventilasjon og varmepumpe.

Konto 6646 er rehabilitering av betongen i garasjeanlegg.

Konto 6692 er feilsøk røyk og prosjektstyring.

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 456	1 900
6716 Honorarkostnader øvrige	9 428	0
6720 Juridisk honorar	6 563	0
6730 Teknisk honorar	9 031	0
6750 Vakthold	93 079	79 477
Sum	121 557	81 377

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

Konto 6716 er prosjekt fasader og tak.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7717 Aktivitetstilskudd	77 220	77 220
7719 Møter, div. styret	5 174	11 885
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 300	0
7770 Betalingskostnader	1 189	1 200
7771 Andre gebyrer	376	0
7773 Omkostninger innkreving	3 707	8 560
7790 Andre kostnader	0	697
7792 Øredifferanse	1	-1
7795 Husleietap	383	0
Sum	94 350	99 562

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

Note 13 - 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 14 - Langsiktige fordringer

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

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	21 289	11 584
1570 Andre kortsiktige fordringer	273 856	97 251
Sum	295 145	108 835

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er feilfakturert faktura fra Telia som er kreditert i januar 2023 og renter fra Klare for 2022.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19 800	0	19 800
Sum innskutt egenkapital	19 800	0	19 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	61 323 928	1 286 116	62 610 044
Sum opptjent egenkapital	61 323 928	1 286 116	62 610 044
Sum egenkapital	61 343 728	1 286 116	62 629 844

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2912 Depositum	1 500	3 000
2937 Påløpte energikostnader	386 810	651 987
2980 Andre påløpte kostnader	46 549	0
Sum	434 859	654 987

Konto 2912 er innstående depositum leie av felleslokalet i Åsbråttstien 60
 Konto 2937 er strøm- og fjernvarmekostnad for desember, fakturert fra strømselskapene i 2023..

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	36 052 500
Bokført verdi av pantsatt eiendom	87 480 148

Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede 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.)	28.03.2023
Styremedlem	Unni Elise Darcy (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Beatrice Gustavsson Vestling (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Ingeborg Anita Lunner (sign.)	28.03.2023



Til generalforsamlingen i Åsbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Åsbråten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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

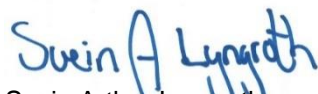
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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, 30. mars 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 700 228	2 045 667
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-129 314	-611 329
Tilbakeføring av avskrivning	280 210	265 889
Kjøp / salg anleggsmidler	-302 400	0
B. Endring arbeidskapital	-151 504	-345 439
C. Arbeidskapital	1 548 724	1 700 228
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 194 380	3 342 179
Kortsiktig gjeld	-645 657	-1 641 952
C. Arbeidskapital	1 548 724	1 700 228

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		5 265 000	4 249 404	5 265 000	5 628 285
Sum salgsinntekt		5 265 000	4 249 404	5 265 000	5 628 285
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	129 508	0	35 000	146 500
Leie forretningslokaler	1	306 120	415 520	295 000	308 000
Sum leieinntekt		435 628	415 520	330 000	454 500
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	12 117	744 900	612 000	0
Sum annen inntekt		12 117	744 900	612 000	0
Sum inntekt		5 712 745	5 409 824	6 207 000	6 082 785
KOSTNAD					
Varekostnad		0	14 795	25 000	20 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 822 721	3 714 313	4 015 000	3 984 000
Styrehonorar	3	212 500	189 500	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	280 210	265 889	266 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	159 991	139 978	145 000	210 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	67 087	39 566	66 000	104 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	20 531	19 282	21 000	21 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	14 880	23 868	28 000	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	137 640	159 059	474 000	130 500
Reparasjon og vedlikehold	10	354 655	842 594	1 810 000	330 000
Revisjonshonorar		7 811	7 567	15 000	10 000
Forretningsførerhonorar		195 035	188 077	195 000	201 000
Andre honorar	11	51 726	87 038	60 000	23 000
Kontorkostnad		156 735	103 153	148 000	179 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		113 640	139 110	70 000	75 000
Kontingenter og gaver		1 976	5 000	5 000	5 000
Forsikringer		101 240	93 216	107 000	118 000
Andre kostnader	12	175 856	10 128	3 000	2 000
Sum kostnad		5 874 235	6 042 133	7 653 000	5 640 500
Driftsresultat		-161 489	-632 309	-1 446 000	442 285
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 220	20 980	17 000	3 000
Rentekostnad		44	0	0	0
Netto finansposter		-32 175	-20 980	-17 000	-3 000
Årsresultat		-129 314	-611 329	-1 429 000	445 285
Overført sameiekapital		-129 314	-611 329	0	0
SUM OVERFØRINGER		-129 314	-611 329	0	0

Balanse 2022 Åsbråten Sameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	426 877	426 877
Garasjer	4	190 610	190 610
Andre fellesanlegg	4	83 233	83 233
Andeler anleggsmiddel i sameie		8 907 563	8 907 563
Andre driftsmidler	4	2 187 299	2 165 109
Sum anleggsmidler		11 795 582	11 773 392
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		281 974	258 219
Fordringer			
Kundefordringer		0	104 500
Andre kortsiktige fordringer	13	152 962	498 953
Forskuddsbetalte kostnader		39 653	39 126
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 719 791	2 441 382
Sum omløpsmidler		2 194 380	3 342 179
SUM EIENDELER		13 989 962	15 115 571

Balanse 2022 Åsbråten Sameie

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 564 305	11 693 619
Sum opptjent egenkapital		11 564 305	11 693 619
Sum egenkapital	14	11 564 305	11 693 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	1 780 000	1 780 000
Sum langsiktig gjeld		1 780 000	1 780 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	13 739
Leverandørgjeld		64 690	725 703
Skyldig off. myndigheter		263 532	274 515
Annen kortsiktig gjeld	16	317 435	627 995
Sum kortsiktig gjeld		645 657	1 641 952
Sum gjeld		2 425 657	3 421 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 989 962	15 115 571

Sted: _____

Dato: _____

Daniel Walter
Styreleder

John Petter Reinertsen
Nestleder

Beate Framdal
Styremedlem

Ramia Riad Abdelhak
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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,-. 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

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	122 608	0
3690 Andre leieinntekter	6 900	0
3605 Leie forretningslokaler	306 120	415 520
Sum	435 628	415 520

Konto 3690 Andre leieinntekter er inntekt for utleie av storstue i Grendehus Vest.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3988 Årets inn- og utbetaling	0	744 900
3990 Andre driftsinntekter	12 117	0
Sum	12 117	744 900

Konto 3990 er netto saldo konto 4010 Innkjøp av varer for videresalg. Salget har oversteget årets innkjøp av varer og den negative saldone behandles derfor som andre driftsinntekter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	2 652 470	2 608 062
5102 Overtid fra lønssystemet	12 708	8 130
5120 Timelønn fra lønssystemet	10 575	0
5129 Annen lønn fra lønssystemet	69 000	63 000
5150 Påløpne feriepengar	353 131	343 621
5260 Gruppeliv innberetning fra lønssystemet	11 944	9 940
5280 Andre fordeler fra lønn	4 758	17 568
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-16 702	-27 508
5360 Honorarer fra lønssystemet	8 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	436 080	424 347
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet	49 791	48 451
5424 AFP pensjon	62 784	57 825
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	3 828	1 926
5600 Gruppelivsforsikring	12 685	9 940
5635 Yrkesskadeforsikring	26 022	24 806
5753 Tjenestepensjon OTP	72 093	64 261
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	-24 068	0
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønssystemet	-24 068	-8 737
5802 Aga grl sykkelønn	24 068	8 737
5830 Refusjon feriepengar fra lønssystemet	0	-8 737
5910 Kantinekostnader	25 081	18 711
5965 Arbeidstøy	16 333	39 727
5990 Andre personalkostnader	7 438	373
5995 Andre sosiale kostnader	1 050	0
5996 Velferdsutg./arbeidsmiljø	27 720	9 871
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	212 500	189 500
Sum	4 035 221	3 903 813

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 5

Styremedlemmer har fått utbetalt honorar i henhold til vedtak på årsmøte i 2022. Styretsleder er honorert med fast beløp per månedi henhold til kontrakt.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Toyota varebil	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Arbeid Vent.anlegg G.Vest	WL25 Hjullaster
Anskaffelseskost pr.01.01 :	240 100	357 500	357 500	1 250	87 960	518 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	240 100	357 500	357 500	1 250	87 960	518 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	240 100	188 680	186 694	652	46 423	198 854
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	168 820	170 806	598	41 537	319 896
Årets avskrivninger :	0	23 833	23 833	83	5 864	51 875
Anskaffelsesår :	2012	2015	2015	2015	2015	2019
Antatt levetid i år :	7	15	15	15	15	10

	Grendehus Vest	Kontor Servicesentrale	Butikklokale Åsbråten	WL 25 Hjullaster - II	Husqvarna P520D Klipp/snø	WN Hjullaster m/utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 060 437	1 699 198	4 147 928	586 250	190 000	715 474
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 060 437	1 699 198	4 147 928	586 250	190 000	715 474
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	200 302	58 583	190 793
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 060 437	1 699 198	4 147 928	385 948	131 417	524 681
Årets avskrivninger :	0	0	0	58 625	19 000	71 547
Anskaffelsesår :	1987	1987	1987	2019	2019	2020
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Børste til Husqvarna P520D	Feiekost til WN hjullastere	Ford Transit Connect	Strøkasse til hjullaster	Tomter / eiendom	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 999	36 600	0	0	426 877	190 610
Årets tilgang :	0	0	249 900	52 500	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 999	36 600	249 900	52 500	426 877	190 610
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 500	10 457	13 883	438	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	44 499	26 143	236 017	52 063	426 877	190 610
Årets avskrivninger :	6 000	5 229	13 883	438	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2020	2022	2022	1987	1987
Antatt levetid i år :	10	7	3	10		

	Bygningsmessi anlegg	Rullgitter påkostninger	Inventar /innredning	Gjerdesag
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 233	84 875	241 733	18 500
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 233	84 875	241 733	18 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	241 733	18 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0

Note 4 - Varige driftsmidler

Bokført verdi pr.31.12:	83 233	84 875	0	0
Anskaffelsesår :	1987	2008	1997	2001
Antatt levetid i år :			10	10

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	91 361	79 252
6260 Fjernvarme	68 629	60 726
Sum	159 991	139 978

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	42 775	31 521
6343 Serviceavtaler	4 489	1 496
6360 Annet renhold	19 823	6 549
Sum	67 087	39 566

Konto 6300 Leiekostnader lokaler er leie av carport og 2 garasjeplasser i Dyretråkket Borettslag.
 Konto 6343 Serviceavtaler gjelder serviceavtale for hjertestarter som er plassert på torvet.
 Konto 6360 Annet renhold gjelder renhold av grendehus Vest.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	20 531	19 282
Sum	20 531	19 282

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	14 880	13 068
6450 Leie parkering	0	10 800
Sum	14 880	23 868

Konto 6400 Leie maskiner gjelder leie av kontormaskin til servicesentralen.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	48 059	34 424
6525 IT utstyr	28 962	77 279
6540 Inventar	10 814	484
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 900	0
6552 Driftsmateriell	42 904	32 770
6581 Programvare	0	14 103
Sum	137 640	159 059

Konto 6500 og konto 6552 er diverse verktøy og driftsmateriell til bruk i driften av servicesentralen.
 Konto 6525 IT utstyr er nye mobiltelefoner til alle ansatte.
 Konto 6540 Inventar er bord, sofa og dekketøy til kantinen.

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	8 094
6602 Vedlikehold VVS	8 063	81 120
6603 Vedlikehold elektro	62 413	69 210
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 193	27 495
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 189	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 424	179 646
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	239 375	477 029
Sum	354 655	842 594

De største postene under reparasjon og vedlikehold er:

Konto 6603 Vedlikehold elektro som gjelder innkjøp og montering av ladestasjon for elbil, reparasjon av uteblysning, bytte av armaturer i verksted og feilsøking ved jordfeil.

Konto 6650 Påkostning/Rehabilitering/investering som er kostnader fratrukket tilskudd fra Oslo Kommune, angående oppussing og etablering av Storstue for utleie i grendehus Vest. Kostnad kr 851 875 og tilskudd kr 612 000.

Note 11 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	34 938	28 775
6720 Juridisk honorar	0	44 688
6750 Vakthold	16 789	13 575
Sum	51 726	87 038

Konto 6714 gjelder utføring av lønnskjøringer i 2022, kr 33 625, og honorar for diverse fakturering og oppfølging kr 1313.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	1 213	1 170
7771 Andre gebyrer	831	1 167
7773 Omkostninger innkreving	62	57
7790 Andre kostnader	173 750	7 734
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	175 856	10 128

Konto 7771 Andre gebyrer er gebyr på vippsinnbetalinger, og konto 7790 Andre kostnader er kostnader i forbindelse med rekruttering av ny Driftsleder for servicesentralen.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	13 739
1570 Andre kortsiktige fordringer	152 962	485 214
Sum	152 962	498 953

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er påløpte renteinntekter fra Klare Finans AS for 2022, som kommer til utbetaling i januar 2023, kr 667, og avsatt beløp for fakturering av varer og tjenester til borettslagene per 31.12.22, til sammen kr 152 294. Fakturaene utstedes i januar 23, men inntekt avsettes i regnskapet for 2022.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 693 619	-129 314	11 564 305
Sum opptjent egenkapital	11 693 619	-129 314	11 564 305
Sum egenkapital	11 693 619	-129 314	11 564 305

Note 15 - Langsiktig gjeld

Konto 2235 gjelder innskudd fra eierne for investering i ny maskinpark, kr 1 780.000.

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	12 000	7 900
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	305 435	343 622
2980 Andre påløpte kostnader	0	5 873
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	270 600
Sum	317 435	627 995

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Sameie

Styreleder	Daniel Walter (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Ramia Riad Abdelhak (sign.)	18.02.2023
Styremedlem	Beate Framdal (sign.)	18.02.2023
Styremedlem	John Petter Reinertsen (sign.)	17.02.2023

Årsmelding 2022 - 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 2022 bestått av følgende representanter:

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

Styret i Åsbråten Borettslag består av 3 kvinner og 2 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 2022 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 127 av 198 beboere. Dessverre er antall tilbakeleverte skjemaer for lavt. 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 felles elanlegg i borettslaget ble utført. 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 2022 hatt 12 styremøter og behandlet 231 styresaker. I tillegg har vi utstrakt korrespondanse på epost mellom styremøtene.

Styremøtene har vært holdt i styrerommet i nr. 17. Til styremøtene kjøper styreleder inn mineralvann og frukt/søtsaker.

I 2022 er det kun betalt ut ordinært styrehonorar til styrets medlemmer.

Godtgjørelse for møter i arbeidstiden for fasadeprosjektet i 2022, ble utbetalt i 2023 på til sammen kr. 24.850 til Jørgen Fromreide og John Petter Reinertsen

Utleiansvarlig for nr. 60 i fikk innvilget et honorar for 2022 på kr. 6.875, som ble utbetalt i 2023.

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 ingen felles middag på restaurant i 2022 slik vi har pleid.

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 2022 fortsatt ordningen med åpent styrekontor hver mandag kl. 17.30 – 18.30 med unntak av mandager som har kommet på helligdager. 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.

Økonomi

Årsregnskapet for 2022 viser et overskudd med kr. 1 286 116 (2021: underskudd kr -2 079 262).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-22 kr. 5 680 214 (2021: kr 5 034 762).

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 økt med 5% fra 01.01.2023.

(Prisstigningen fra 01.01.2022 var på 7,5%.)

Fjernvarmekostnadene ble holdt på samme nivå.

Flex Premium 50 økte til kr. 448 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.

Overdragelser

I 2022 har 14 andeler skiftet eiere.

I 2021 var tallet 13, 2020: 9, 2019: 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.

(Se egen tabell for overdragelsene.)

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.

Foruten ordinær drift av borettslaget har styret brukt ressurser på:

Fasadeprosjektet.

Fasadeprosjektet startet opp igjen i begynnelsen av 2022.

Styret benytter seg av OBOS Prosjekt som prosjektledelse. Jørgen Fromreide og John Petter Reinertsen er faste medlemmer av prosjektgruppa som også har tatt inn daglig leder av Åsbråten sameie/Servicesentralen.

Vi hentet inn nye priser fra DVS Entreprenør AS og avholdt i mai to informasjonsmøter før vi avholdt en ekstraordinær generalforsamling 19. mai der fasadeprosjektet ble vedtatt.

Etter at prosjektet ble vedtatt, startet noen beboere en aksjon mot vedtaket. Det var også personlige angrep mot styret og styreleder spesielt, bl.a. en varslingssak. Sakene og styrets svar ligger her: <http://asbratenborettslag.no/aasbrnytt/info180822.pdf>

Styret avholdt to informasjonsmøter i september og oktober før ny ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 19. oktober. Fasadeprosjektet ble vedtatt for andre gang.

Ladeanlegg for elbiler.

Styret fikk innvilget enøkstøtte fra Oslo kommune til utbygging av infrastruktur til elbillading, -opptil 20% av kostnadene. Selve ladeboksene fikk ikke støtte. Styret valgte Enviro Elektro AS til leverandør og arbeidene startet i april 2022. I slutten av mai var anlegget i drift. Movel drifter ladestasjonene.

For styret var det viktig å velge løsning som støttet åpen protokoll (OCPP 2.0) i motsetning til proprietær der du binder deg til en driftsoperatør. Blir vi misfornøyde med Movel, kan vi bytte.

Anlegget har dynamisk energistyring, -ved høyt forbruk i boligene strupes strømmen til lading. Da unngår vi unødvendige effekttopper som gir høy pris. Den tilgjengelige strømmen fordeles til aktive ladebokser (lastbalansering).

Infrastruktur for ladeanlegg i to garasjer og undergarasjene pluss 16 ferdige ladeplasser ute kostet borettslaget kr. 870.790 etter fradrag av støtte på kr. 167.713.

Pergola og hageområde vant pris.

I løpet av juli måned dukket opp en flott pergola på det store tunet ved nr. 36 – 38. En arbeidsgruppe bestående av Valeria (hovedpådriver) og Elvira Araya i nr. 36 og Fernando og Alexander Serrano i nr. 52 gjorde en kjempejobb for borettslaget! Etter at styret innvilget søknad, dekket borettslaget utgiftene til innkjøp av materialer, og arbeidsgruppen har brukt av sin fritid på prosjektet.

Bymiljøetaten i Oslo kommune deler hvert år ut priser til Oslos flotteste hager. I år fikk hageområdet ildsjelene våre har bygget opp gjennom flere år prisen for årets privathage! Den flotte pergolaen var kanskje «prikken over i-en» som gjorde at prisen gikk til oss i år.

Annet:

Styret arrangerte grovsøppelinnsamling 28. april.

Tre ble felt på p-plass og grunnen som var ødelagt av røtter ble rehabilitert. En stor bjørk ble felt ved nr. 1. Trær/busker ble felt og skråning utbedret mellom nr. 2 og 34.

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 en del ganger i 2022.

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

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. I 2022 fikk vi ny daglig leder: Thomas Pedersen.

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.

Serviceavtalen som regulerer tjenesteleveringen til borettslaget, skal revideres ved behov og gjennomgås årlig.

Storstua i etasjen over Servicesentralen ble i 2022 rehabilitert og kan leies til bursdager og andre sammenkomster. Vi bruker Storstua til generalforsamlinger, beboermøter og annet.

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.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2023

Vedlegg:

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris	Pris
bl	4	95,4	ja		4.100.000
bl	2	58,5	nei		3.310.000
rh	3	77,4	ja		4.000.000
bl	3	95,4	ja		3.500.000
bl	2	58,5	ja		3.300.000
bl	4	95,4	nei		3.990.000
bl	4	95,4	ja		3.230.000
rh	4	104,3	nei		4.300.000
rh	2	53	nei		3.000.000
bl	4	95,4	ja		3.400.000
rh	2	53	ja		3.390.000
bl	4	95,4	nei		3.910.000
rh	4	89,2	nei		3.550.000
bl	4	95,4	nei		3.200.000

Årsmelding 2022 - Åsbråten Sameie

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 årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Daniel Walter
Nestleder, John Petter Reinertsen
Styremedlem, Ramia Riad Abdelhak
Styremedlem, Beate Framdal
Varamedlem, Ingeborg Anitra Lunner
Varamedlem, Øystein Sørensen
Varamedlem, Tom Haugen

Styret i Åsbråten Sameie består av 2 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

Åsbråten Sameie 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 Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 993011088
Åsbråten Sameie består av ingen boliger og 6 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Åsbråten Sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 77282213. 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.

Åsbråten Sameie har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- [LIST OPP TILTAK HER]

Styrets arbeid i perioden 2022-23

- Daglig leder Terje Christensen sa opp med virkning fra 30.06.2022. Styret takker Terje for godt samarbeid og utført arbeid.
- Rekrutteringsprosessen for å få ny daglig leder på plass tok flere måneder. I denne tiden fikk styret bistand fra Scala Rekruttering. Teamleder Eirik Pedersen vikarierte i stillingen inntil ny daglig leder var på plass.
- Ny daglig leder Thomas Pedersen tiltrådte 12.09.2022.
- Styret avholdt 4 ordinære styremøter og to ekstraordinære i forbindelse med ansettelse og evaluering av daglig leder.
- Personalutvalget hadde hyppige møter og telefonkonferanser. Utvalget deltok i flere intervjuer samt oppfølging, evalueringsarbeid og forventningsavklaringer i forhold til ny daglig leder.
- "Storstua" på Grendehus Vest ble ferdigstilt i løpet av våren og fikk egen hjemmeside med booking-løsning. Etter at styret ble enige om regler for bruk og utleie åpnet lokalene for beboere i løpet av høsten.
- Viktige investeringer og satsinger
 - [SETT INN HVA SOM ER INNKJØPT HER]

Årsmeldingen er godkjent av styret.