

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Tid og sted: Onsdag 21.04.2021 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte, www.usbl.no via min side fra 21.04.2021 - 30.04.2021

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 2020

3 Årsmelding 2020

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av "Retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringskader "

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 14.06.2021.

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 onsdag 21.04.2021:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2020 godkjennes

3. Årsmelding 2020

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 etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 455 000, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 455 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av "Retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader "

Styret foreslår en endring i "Retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader".

Dokumentet ligger på borettslagets nettsted under "Vedtekter".

Styret foreslår å legge til tekst helt nederst i Punkt 2:

Det oppstår brann/kortslutning etc. i elektrisk anlegg

(Alt av elanlegg etter stigeledningene er andelseiers ansvar.)

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen om å vedta den foreslåtte endringen i dokumentet "Retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader ".

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, John Petter Reinertsen (ikke på valg i år)
Styremedlem, Ingeborg Anita Lunner (ikke på valg i år)
Styremedlem, Unni Elise Darcy
Styremedlem, Jørgen Bernt Fromreide
Styremedlem, Abdelghafour Sahraoui (ikke på valg i år)

Varamedlem, Anne Lise Storm Nestande
Varamedlem, Fuwad Iftikhar
Varamedlem, Kate Helen Gustavsen
Varamedlem, Folake Sekinat Akinyemi

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg:
Unni Elise Darcy
Jørgen Bernt Fromreide

Forslag til vedtak: På gjenvalg:
Unni Elise Darcy
Jørgen Bernt Fromreide
På valg:
Tor Arild Holstvold

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:
Anne Lise Storm Nestande
Fuwad Iftikhar
Kate Helen Gustavsen
Folake Sekinat Akinyemi

Forslag til vedtak: På gjenvalg:
Anne Lise Storm Nestande
Fuwad Iftikhar
Kate Helen Gustavsen
Folake Sekinat Akinyemi
På valg:
Tor Arild Holstvold

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 14.06.2021.

Forslag til vedtak: Styret delegerer

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	5 322 563	4 955 791
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 257 679	1 075 257
Tilbakeføring av avskrivning	80 299	80 299
Endringer i andre langsiktige poster	-653 792	-788 784
B. Årets endring disponible midler	1 684 185	366 772
C. Disponible midler	7 006 748	5 322 563
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	8 523 568	7 191 744
Kortsiktig gjeld	-1 516 819	-1 869 181
C. Disponible midler	7 006 748	5 322 563

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

Resultatregnskap 2020 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 750 378	11 040 372	11 492 410	11 782 480
Leie forretningslokaler	1	0	12 000	1	1
Sum leieinntekt		11 750 378	11 052 372	11 492 411	11 782 481
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	3	53 026	0	0	0
Diverse inntekt	2	0	115 399	115 000	0
Sum annen inntekt		53 026	115 399	115 000	0
Sum inntekt		11 803 404	11 167 771	11 607 411	11 782 481
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	96 102	124 325	61 335	64 000
Styrehonorar	4	466 525	434 999	445 000	455 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	14	80 299	80 299	81 000	81 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	1 538 152	2 505 417	2 577 898	2 577 898
Kostnad eiendom/lokale	6	1 899 191	1 717 484	1 892 000	1 838 667
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 674 296	1 549 185	1 680 000	1 693 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	4 222	18 852	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	15 017	36 001	7 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	10	1 529 991	1 468 245	2 200 000	2 250 000
Revisjonshonorar	11	11 930	11 753	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		282 659	274 428	281 000	286 000
Andre honorar	12	293 479	207 946	267 000	267 000
Kontorkostnad		2 551	7 207	27 000	27 000
TV/bredbånd		938 502	913 578	933 708	951 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	9 571	0	0
Kontingent og gaver		61 240	62 050	90 000	90 000
Forsikring		579 427	484 256	579 000	750 000
Andre kostnader	13	96 185	131 186	130 000	130 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	0	129 661	296 667	248 333
Sum kostnad		9 569 767	10 166 442	11 560 608	11 728 898
Driftsresultat		2 233 637	1 001 328	46 803	53 583
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 610	61 468	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	7 432	12 475	0	0
Rentekostnad		0	85	0	0
Andel av rentekostnad i sameie	3	0	-71	0	0
Netto finansposter		-24 042	-73 928	0	0
Årsresultat		2 257 679	1 075 257	46 803	53 583
Overført til/fra annen egenkapital		2 257 679	1 075 257	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 257 679	1 075 257	0	0

Balanse 2020 Åsbråten Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	14	1 920 233	1 920 233
Bygninger	14	83 073 307	83 073 307
Garasjer	14	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		4 101 649	3 674 524
Andre driftsmidler	14	769 218	849 517
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	15	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	16	593 333	366 667
Sum anleggsmidler		92 468 741	91 895 248
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		99 674	52 287
Kundefordringer		1 469	22 343
Andre kortsiktige fordringer	17	24 963	114 362
Forskuddsbetalte kostnader		772 708	601 109
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 624 754	6 401 642
Sum omløpsmidler		8 523 568	7 191 744
SUM EIENDELER		100 992 309	99 086 992

Balanse 2020 Åsbråten Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		63 403 189	61 145 511
Sum opptjent egenkapital		63 403 189	61 145 511
Sum egenkapital	20	63 422 989	61 165 311
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		36 052 500	36 052 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		37 055	8 792
Leverandørgjeld		1 264 386	1 561 729
Skyldig off. myndigheter		1 325	602
Annen kortsiktig gjeld	18	214 053	298 059
Sum kortsiktig gjeld		1 516 819	1 869 181
Sum gjeld		37 569 319	37 921 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 992 309	99 086 992
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

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 803 096	7 503 144
3609 Leie parkering	4 200	0
3614 Brenselsinntekter	2 715 636	2 468 868
3617 Forsikring garasjer	151 200	1 043 160
3618 Leietillegg strøm	24 000	25 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	931 392	0
3690 Andre leieinntekter	120 854	0
3605 Leie forretningslokaler	0	12 000
Sum	11 750 378	11 052 372

Konto 3617 er felleskostand vasketillegg. Konto 3690 er inntekt for leie av plass til telemaster kr 115 281 og korttids utleie av Åsbråttstien 60 kr 5 574.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3990 Andre driftsinntekter	0	115 399
Sum	0	115 399

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2020	2019
3987 Netto overskudd driftssameie	53 026	0
6394 Netto underskudd driftssameie	0	129 661
8056 Andre finansinntekter i sameie	7 432	12 475
8175 Andel finanskostnader i sameie	0	-71
Sum	-60 458	117 116

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 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	43 050
5150 Påløpne feriepengar	0	6 156
5360 Honorarer fra lønssystemet	42 725	6 000
5400 Arbeidsgiveravgift	53 332	68 251
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønssystemet	0	868
5520 Utdanningsfondet	45	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	466 525	434 999
Sum	562 627	559 324

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

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Styrehonorar er utbetalt i henhold til vedtak på årsmøte 21.04.20 kr 445 000 og i tillegg er kr 21 425 utbetalt til styremedlemmer som har bidratt ekstra.

Note 5 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	86 626	118 616
6260 Fjernvarme	1 451 526	2 386 801
Sum	1 538 152	2 505 417

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 560 000	1 430 000
6341 Brannalarm	0	493
6360 Annet renhold	31 536	25 587
6361 Fast renhold	131 340	126 622
6362 Skadedyrtryddelse	20 915	19 659
6391 Snømåking/strøing/feiing	7 665	11 658
6392 Containerleie/tømming	123 630	87 310
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	24 106	16 155
Sum	1 899 191	1 717 484

Konto 6360 Annet renhold er innkjøp av avfallssekker kr 4 481 og rengjøring av søppelrom og søppelbeholdere kr 27 057.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	1 674 296	1 549 185
Sum	1 674 296	1 549 185

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6400 Leie av maskiner	4 222	17 953
6420 Leie av datautstyr	0	899
Sum	4 222	18 852

Konto 6400 Er leie av lift til vedlikehold av taket på butikken. Kostnaden er ordelt likt på alle eierne til driftssameiet.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	915	1 543
6525 IT utstyr	1 119	5 294
6540 Inventar	5 253	20 519
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 912	2 380
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	-62	4 073
6552 Driftsmateriell	155	837
6581 Programvare	0	299
6582 Programvarekostnad	1 177	0
6583 IT-lisensavgift	1 548	1 056
Sum	15 017	36 001

Konto 6540 Er møbler og utstyr til felleslokalet i Åsbråttien 60.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	4 939	71 159
6602 Vedlikehold VVS	272 735	104 459
6603 Vedlikehold elektro	25 631	46 849
6605 Garasjeanlegg	97 500	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	228 921	505 669
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	2 129
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	82 017	59 978
6630 Egenandel forsikring	10 000	42 000
6641 Malerarbeider	0	526
6642 Snekkerarbeid	1 163	891
6643 Glassarbeid/Vindu	13 072	44 014
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 013	807
6646 Mur, betong og grunnarbeid	698 699	370 125
6648 Vedlikehold dører og porter	88 478	219 638
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	5 824	0
Sum	1 529 991	1 468 245

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning. De største postene er konto 6602 som er reparasjoner av radiatorer, rør og kraner samt vedlikeholdsspyling av rør. konto 6613 som er ombygging av fatsdumper med ny asfaltering, utskifting av kantstein og årlig kontroll av lekeplassen og konto 6646 som er betongrehabilitering i garasjene. Konto 6690 Diverse vedlikeholdskostnader er maling og utstyr til oppussing av trapp.

Note 11 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	11 930	11 753
Sum	11 930	11 753

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 12 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 219	3 056
6720 Juridisk honorar	0	8 542
6730 Teknisk honorar	213 313	128 257
6750 Vakthold	75 947	68 091
Sum	293 479	207 946

Konto 6714 Er honorar fra Usbl for lønnskjøringer og konto 6730 er timer fra arkitekt vedrørende reguleringskart for byggesak kr 44 563, Prosjektering vedrørende fasadearbid kr 81 250 , brannvenkonsulent kr 2 750, og tilstandsrapport på betong i garasjen kr 84 063.

Note 13 - Andre kostnader

	2020	2019
7712 Økologi og miljøtiltak	0	29 700
7717 Aktivitetstilskudd	77 220	77 220
7718 Fellesarrangement	4 274	464
7719 Møter, div. styret	11 484	20 201
7770 Betalingskostnader	1 226	1 221
7773 Omkostninger innkreving	2 038	2 135
7790 Andre kostnader	0	250
7795 Husleietap	-56	-5
Sum	96 185	131 186

Konto 7717 Aktivitetstilskudd årlig støtte til Åsbråten Beboerforening for 2020 kr 29.700,- og årlig støtte til Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia for 2020 kr 47.520.

Note 14 - Varige driftsmidler

	Tomter Boligeiendomme		Garasjer	Oppgradering lekeplass	Ladestolper til EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	192 431
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	1 221 120	192 431
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	524 064	120 269
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	697 056	72 162
Årets avskrivninger :	0	0	0	61 056	19 243
Anskaffelsesår :	1986	1986	1983	2012	2014
Antatt levetid i år :				20	10

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

EIENDOM - TOMT:

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

Gårdsnummer 191 Bruksnummer 85. Boligselskapet er eier av tomten og er i tillegg medeier i G.nr. 191/B.nr. 84/89/91.

Areal: 49.400 m2 Byggeår: 1983.

Tomten forvaltes av Åsbråten Sameie. Tomtens areal er 3.900 m2. Boligselskapets ideelle andel er på 26,96 %.

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.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring, polisenr. SP586911

Note 15 - 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 tilsvarende kostpris. Total aksjekapital i Multinett A/S er kr. 153 450 fordelt på 495 aksjer.

Note 16 - Langsiktige fordringer

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

Note 17 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	11 004	19 993
1570 Andre kortsiktige fordringer	13 959	94 369
Sum	24 963	114 362

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer er avsatt inntekt for 2020 vedrørende fjernvarmekostnad for fakturering til Åsbråten Sameie.

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2912 Depositum	1 500	0
2937 Påløpte energikostnader	212 553	298 059
Sum	214 053	298 059

Note 19 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets pantsikrede gjeld	36 052 500
Bokført verdi av pantsatt eiendom	86 991 541

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

Note 20 - 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	61 145 511	2 257 678	63 403 189
Sum opptjent egenkapital	61 145 511	2 257 678	63 403 189
Sum egenkapital	61 165 311	2 257 678	63 422 989



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Åsbråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Åsbråten Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 257 679. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 om årsregnskapet. 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 representerer 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.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2021
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

136 Åsbråten Borettslag

Årsmelding 2020

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 årsmelding.

Styret har etter generalforsamling 2020 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	John Petter Reinertsen	Åsbråttstien 45, 1251 OSLO
Nestleder	Ingeborg Anitra Lunner	Åsbråttstien 34, 1251 OSLO
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide	Åsbråttstien 13 C, 1251 OSLO
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui	Åsbråttstien 16, 1251 OSLO
Styremedlem	Unni Elise Darcy	Åsbråttstien 12 C, 1251 OSLO
Varamedlem	Fuwad Iftikhar	Åsbråttstien 1, 1251 OSLO
Varamedlem	Anne Lise Storm Nestande	Åsbråttstien 11 D, 1251 OSLO
Varamedlem	Folake Sekinat Akinyemi	Sponstuveien 18j, 1263 OSLO
Varamedlem	Kate Helen Gustavsen	Åsbråttstien 19, 1251 OSLO

Styret i Åsbråten Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

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 beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 608 936. Det er 198 boliger og ett næringslokale i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor KPMG, Oslo

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr SP586911. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret eller til Servicesentralen. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

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

I løpet av kalenderåret 2020 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 135 av 198 beboere. Dessverre er antall ikke tilbakeleverte skjemaer for høyt. Alle innleverte skjemaer ble kontrollert, og beboerne som hadde notert mangler ble kontaktet.

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

Det var brann i en bolig etter at en el-sparkesykkel som stod til lading begynte å brenne. Brannen var en ulmebrann som avga mye røyk. To naboer sparket inn døren til boligen og fikk ut en som lå og sov. Styret takker naboene som reagerte raskt, for det er ikke godt å si hva som kunne ha

blitt utfallet. Boligen ble totalskadet. Styret ber alle om å unngå lading av el-sparkesykkel, mobiltlf. etc. mens dere sover.

Det ble også rapportert om en nesten-brann i downlights i en stue. Elektriker koblet fra denne installasjonen. Andelseiere har selv ansvar for alt det elektriske i boligen, og her mistenker styret at det sannsynligvis var dårlig utført arbeid av usertifiserte som forårsaket feilen. 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 isdannelse på fasadene over der folk ferdes.

Overdragelser

I 2020 har 9 andeler skiftet eiere.

I 2019 var tallet 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	104,3	ja	35.187	3.670.000
rh	4	104,3	nei	36.433	3.800.000
rh	4	104,3	ja	34.756	3.625.000
rh	2	53	nei	50.962	2.701.000
bl	3	84	ja	40.476	3.400.000
rh	3	74	nei	42.838	3.170.000
bl	2	58,5	ja	52.479	3.070.000
bl	4	95,4	nei	33.543	3.200.000
bl	2	58,5	nei	47.863	2.800.000

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 2020 viser et overskudd med kr. 2 257 679 (2019: kr 1 075 257).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-20 kr. 7 006 748 (2019: kr 5 322 563).

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

For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Det som regnes som felleskostnader ble økt med 4% fra 01.01.2020.

Pga. ytterligere økning av fjernvarmekostnadene var styret nødt til å øke brensel delen med 10%. Flex50 økte 7 kr. til kr. 392 pr. mnd.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det fremlagte 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 1/1-20 blitt redusert med 4,6%. I samme periode har konsumprisindeksen økt med 42,7%.

Styrets arbeid

Styret har i 2020 hatt 12 styremøter og behandlet 271 styresaker.

De to første styremøtene ble avholdt på styrerommet i nr. 17. Til styremøtene kjøper styreleder inn mineralvann og frukt/søtsaker. Etter 12. mars i fjor, da Norge ble pandemi-stengt, ble alle styremøter flyttet til Teams. Åpent styrekontor ble stengt.

I perioden er det betalt ut godtgjørelser utover ordinært styrehonorar med kr. 21.525. Tre av styrets medlemmer har fått honorar til dekning av tapt arbeidstid pga. møter i fasadeprosjektet i ordinær arbeidstid.

Det er betalt ut godtgjørelser for arbeid med oppussing og klargjøring for utleie samt honorar for utleiearbeidet til den styret har engasjert som ansvarlig for nr. 60, kr. 13.675.

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 februar.

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 2020 fortsatt ordningen med åpent styrekontor hver mandag kl. 17.30 – 18.30 inntil vi ble rammet av pandemien.

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

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 generalforsamling bestemmer veien videre.

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

Annet:

Vi gjennomførte vedlikeholdsspyling av alle avløp i boligene i borettslaget.

Styret arrangerte grovsøppelinnsamling i slutten av oktober.

Vi har fått nye inngangspartier utenfor nr. 15 og nr. 1. Særlig ved nr. 1 var det store problemer med vann som nå skal være løst.

Flere fartshumper ble reparert og et par nye etablert.

Styret startet et større betongrehabiliteringsprosjekt i garasjene dere vi først utbedret seks plasser i innerste garasjeanlegg, tre oppe og tre nede. Erfaringene derfra tar vi med oss videre i 2021 da resten av garasjeanleggene utbedres. Consolvo AS er utførende entreprenør og konsulentfirmaet Ødegård og Lund følger opp prosjektet med kontroller og utfyllende rapporter. Prosjektet er kostbart, men vi bruker av likvide midler vi har satt av til akkurat slike ting.

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.

Feil på lekeapparater funnet under årlig kontroll er utbedret.

Nr. 60 er klar for utleie og har vært utleid noen ganger i 2020. Dessverre har pandemien stoppet dette midlertidig.

Otto har to biler til leie hos oss, en personbil og en stor kassevogn. De leies ut jevnlig.

Pga. pandemien har vi ikke arrangert felles dugnad i 2020.

Styret har etter søknad fått innvilget kr. 100.000 fra Oslo Sør-midler til oppgradering av uteområder på tun 18 – 32. Borettslaget må selv investere samme beløp. Arbeidene vil settes i gang i løpet av 2021.

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 arbeider med hvordan vi gjør dette.

Åsbråten sameie / Åsbråten Servicesentral

Styret er glade for den 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.

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 drifter 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 drifter 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.