

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 21.04.2020 kl. 19:00 - Hos dem

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 2019

3 Årsmelding 2019

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om å dele opp borettslaget i 2 sameier -
- 5.2 Ladestasjoner til elbiler - sak fra styret

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2020
- 6.5 Valg av valgkomite

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling tirsdag 21.04.2020:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2019

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2019 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2019 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2019 ble gjennomgått.

3. Årsmelding 2019

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamling.

5. Andre saker

5.1 Forslag om å dele opp borettslaget i 2 sameier -

Ønsker og splitte borettslaget i 2 sameier slik at regnskapet til rekkehus og blokker blir 2 forskjellige.

Mvh

Fuwad Iftikhar
Åsbråttstien 1

Forslag til vedtak: Ønsker og splitte borettslaget i 2 sameier slik at regnskapet til rekkehus og blokker blir 2 forskjellige.

Styrets innstilling: Flertallet i styret går ut ifra at forslaget er å oppløse borettslaget for så å danne to sameier der boligene i blokkene utgjør et sameie og boligene i småhus og rekkehus utgjør et annet.

Det er mulig å oppløse et borettslag. Det krever minst 2/3 flertall på to generalforsamlinger. Det er kanskje mulig å få dannet to sameier også, men det er en rekke kompliserende faktorer som vil måtte trenge omfattende og kostbare utredninger før de kan løses.

Infrastrukturen vår med fjernvarme, vann / avløp, elektrisk anlegg samt parkeringsanlegg inne og ute, uteområder, felleshus etc. er bygget opp som en enhet. Hvordan skal dette splittes opp? Flertallet i styret ser for seg et omfattende arbeid over lengre tid med svært dyre advokatsalærer. Og til hvilken nytte? Hva skal dette løse?

Flertallet i styret tror at forslagsstilleren er bekymret for at fasadeprosjektet styret arbeider med skal belaste andelene i blokkene uforholdsmessig mye i forhold til det de får igjen.

I skrivende stund har ikke styret gått ut med hva vi har kommet frem til i fasadeprosjektet ennå, det er for tidlig.

Ser man på vedlikeholdskostnadene hittil i borettslaget, kan en

si at det ser ut til at det jevnt over kan være dyrere å vedlikeholde blokkboliger i forhold til boliger i småhus/rekkehus. Takene på blokkene ble skiftet i 2012, murene rundt inngangspartiene ble reparert i fjor, det er installert nye motorer til avluftingsanleggene, det var dyrt å bytte de gamle tredørene med inngangspartier i lakkert stål for en del år siden, utskifting av hoveddørene i blokkboliger er dyrere enn i småhus/rekkehus, oppgangene i blokkene har mye større slitasje enn trappeoppgangene i småhusene. Dette kan tyde på at det ikke er en entydig skjevfordeling til fordel for småhus/rekkehus.

Flertallet i styret mener vi står sterkere sammen. En oppsplitting vil ikke løse noen av de utfordringene vi står overfor.

Forslag til vedtak:

Åsbråten borettslags generalforsamling avviser forslaget.

5.2 Ladestasjoner til elbiler - sak fra styret

Styret har til nå ikke tillatt lading av elbiler i garasjeanleggene. Vi har i dag ikke elektrisk anlegg som tåler den belastningen. Og vi har vært bekymret for brannfaren ved å ha kraftige batterier til lading under bygg med mange boliger.

Vi har fulgt rådene fra Oslo Brann- og redningsetat der de har sagt at skal man ta hensyn til brann sikkerheten ved lading i garasjeanlegg, må lade plassene kunne sprinkles med 10.000 liter vann og en brennende elbil må kunne slepes ut for at brannen skal brenne ut av seg selv. Vi har ikke sprinkleranlegg, og i garasjeanlegget er det noen plasser så lavt under taket at brannbiler ikke kommer inn. Styret har på denne bakgrunnen ikke villet introdusere enda en mulig kilde til brann i garasjeanleggene.

Styret spør derfor generalforsamlingen:

1. Skal vi tillate lading i garasjeanlegget?

2. Hvis ja, får styret fullmakt til å få installert ladere i garasjeanleggene? Styret ønsker å inngå avtale med et selskap som kan stå for installasjon, drift og vedlikehold av anlegget, inkludert fakturering av forbruk direkte mot bruker.

3. Hvis nei, styret ber om fullmakt til å utvide antall ladestasjoner på uteparkeringen. Styret ønsker å inngå avtale med et selskap som kan stå for installasjon, drift og vedlikehold av anlegget, inkludert fakturering av forbruk direkte mot bruker.

Styret ønsker å la et selskap drifte ladeanlegget og kreve inn betaling for strømforbruk, fortjeneste og nedbetaling av anlegget.

Forslag til vedtak: 1. Generalforsamlingen tillater ikke lading av elbiler i garasjeanleggene.

2. (Hvis ja på 1.) Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å få installert ladere i garasjeanleggene og å inngå avtale med et selskap som kan stå for installasjon, drift og vedlikehold av anlegget, inkludert fakturering av forbruk direkte mot bruker.

3. (Hvis nei på 1.) Styret får fullmakt til å utvide antall ladestasjoner på uteparkeringen og å inngå avtale med et selskap som kan stå for installasjon, drift og vedlikehold av anlegget, inkludert fakturering av forbruk direkte mot bruker.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2020

6.5 Valg av valgkomite

Styret tok på seg oppgaven i 2019, da ingen meldte seg til verv i valgkomiteen.

Disponible midler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	4 955 791	7 788 221
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 075 257	2 302 677
Tilbakeføring av avskrivning	80 299	80 299
Kjøp / salg anleggsmidler	0	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	-5 161 150
Endringer i andre langsiktige poster	-788 784	-54 255
B. Årets endring disponible midler	366 772	-2 832 430
C. Disponible midler	5 322 563	4 955 791
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 191 744	6 242 353
Kortsiktig gjeld	-1 869 181	-1 286 562
C. Disponible midler	5 322 563	4 955 791

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

Resultatregnskap 2019 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 040 372	11 086 718	10 901 704	11 492 410
Leie forretningslokaler	1	12 000	72 000	72 000	1
Sum leieinntekt		11 052 372	11 158 718	10 973 704	11 492 411
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	115 399	116 458	115 000	115 000
Sum annen inntekt		115 399	116 458	115 000	115 000
Sum inntekt		11 167 771	11 275 176	11 088 704	11 607 411
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	124 325	59 220	61 335	61 335
Styrehonorar	4	434 999	420 000	435 000	445 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	14	80 299	80 299	81 000	81 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	2 505 417	2 523 661	2 343 544	2 577 898
Kostnad eiendom/lokale	6	1 717 484	1 429 829	1 739 096	1 892 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 549 185	1 418 580	1 554 000	1 680 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	18 852	899	0	0
Værktøy, inventar og driftsmateriell	9	36 001	51 015	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	10	1 468 245	832 383	2 660 000	2 200 000
Revisjonshonorar	11	11 753	11 466	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		274 428	272 797	274 000	281 000
Andre honorar	12	207 946	134 180	67 000	267 000
Kontorkostnad		7 207	7 089	27 000	27 000
TV/bredbånd		913 578	926 924	914 760	933 708
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		9 571	1 087	0	0
Salg og reklamekostnad		0	4 163	0	0
Kontingent og gaver		62 050	59 930	90 000	90 000
Forsikring		484 256	422 664	437 000	579 000
Andre kostnader	13	131 186	121 065	130 000	130 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	129 661	150 272	56 232	296 667
Sum kostnad		10 166 442	8 927 525	10 888 967	11 560 608
Driftsresultat		1 001 328	2 347 652	199 737	46 803
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		61 468	70 296	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	12 475	7 014	0	0
Rentekostnad		85	102 185	0	0
Andel av rentekostnad i sameie	3	-71	20 100	0	0
Netto finansposter		-73 928	44 975	0	0
Årsresultat		1 075 257	2 302 677	199 737	46 803
Overført til/fra annen egenkapital		1 075 257	2 302 677	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 075 257	2 302 677	0	0

Balanse 2019 Åsbråten Borettslag

	Note	2019	2018
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		3 674 524	3 252 406
Andre driftsmidler	14	849 517	929 816
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	15	13 000	13 000
Langsiktige fordringer	16	366 667	0
Sum anleggsmidler		91 895 248	91 186 763
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		52 287	81 348
Kundefordringer		22 343	21 635
Fordringer skader		0	9 225
Andre kortsiktige fordringer	17	114 362	145 653
Forskuddsbetalte kostnader		601 109	503 449
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	9 647
Innestående bank		6 401 642	5 471 396
Sum omløpsmidler		7 191 744	6 242 353
SUM EIENDELER		99 086 992	97 429 116

Balanse 2019 Åsbråten Borettslag

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		61 145 511	60 070 254
Sum opptjent egenkapital		61 145 511	60 070 254
Sum egenkapital	20	61 165 311	60 090 054
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		36 052 500	36 052 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 792	19 427
Leverandørgjeld		1 561 729	889 857
Skyldig off. myndigheter		602	0
Annen kortsiktig gjeld	18	298 059	377 278
Sum kortsiktig gjeld		1 869 181	1 286 562
Sum gjeld		37 921 681	37 339 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 086 992	97 429 116
Pantstillelser	19	36 052 500	36 052 500

Sted: _____

Dato: _____

John Petter Reinertsen
Styreleder

Ingeborg Anitra Lunner
Nestleder

Unni Elise Darcy
Styremedlem

Abdelghafour Sahraoui
Styremedlem

Jørgen Bernt Fromreide
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

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 503 144	7 503 144
3604 Innbetaling fra tidligere avskrevet leie	0	32 294
3609 Leie parkering	0	7 200
3614 Brenselsinntekter	2 468 868	2 057 112
3617 Leieinntekter diverse I	1 043 160	115 200
3618 Leietillegg strøm	25 200	15 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	0	551 232
3650 Innkrevde felleskostn. renter	0	114 600
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	0	301 272
3690 Andre leieinntekter	0	389 664
3605 Leie forretningslokaler	12 000	72 000
Sum	11 052 372	11 158 718

Konto 3617 Leieinntekter diverse leietillegg TV/Internett kr 914 760 og vasketillegg kr 128 400.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3990 Andre driftsinntekter	115 399	116 458
Sum	115 399	116 458

Konto 3990 Andre driftsinntekter er diverse fakturering til andelseiere og leie av basestasjoner 2019 kr 113 693 og fakturert erstatningssak kr 1 706.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2019	2018
6394 Netto underskudd driftssameie	129 661	150 272
8056 Andre finansinntekter i sameie	12 475	7 014
8175 Andel finanskostnader i sameie	-71	20 100
Sum	117 116	163 359

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

	2019	2018
5120 Timelønn fra lønssystemet	43 050	0
5150 Påløpne feriepenger	6 156	0
5360 Honorarer fra lønssystemet	6 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	68 251	59 220
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	868	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	434 999	420 000
Sum	559 324	479 220

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

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	118 616	113 202
6260 Fjernvarme	2 386 801	2 410 460
Sum	2 505 417	2 523 661

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2019	2018
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 430 000	1 053 468
6341 Brannalarm	493	0
6360 Annet renhold	25 587	49 855
6361 Fast renhold	126 622	112 643
6362 Skadedyrtryddelse	19 659	18 488
6390 Andre driftskostnader	0	45 964
6391 Snømåking/strøing	11 658	16 068
6392 Containerleie/tømming	87 310	133 343
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	16 155	0
Sum	1 717 484	1 429 829

Note 7 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	1 549 185	1 418 580
Sum	1 549 185	1 418 580

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6400 Leie av maskiner	17 953	0
6420 Leie av datautstyr	899	899
Sum	18 852	899

Konto 6400 Gjelder leie av kontormaskin.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	1 543	0
6525 IT utstyr	5 294	0
6540 Inventar	20 519	36 334
6541 Kontormaskiner	0	9 090
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 380	1 013
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 073	3 575
6552 Driftsmateriell	837	0
6581 Programvare	299	1 003
6583 IT-lisensavgift	1 056	0
Sum	36 001	51 015

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	71 159	20 903
6602 Vedlikehold VVS	104 459	194 251
6603 Vedlikehold elektro	46 849	54 956
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	505 669	155 898
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 129	27 236
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	59 978	189 935
6630 Egenandel forsikring	42 000	18 000
6641 Malerarbeider	526	20 698
6642 Snekkerarbeid	891	0
6643 Glassarbeid/Vindu	44 014	21 237
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	807	30 750
6646 Mur, betong og grunnarbeid	370 125	0
6648 Vedlikehold dører og porter	219 638	91 949
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	6 571
Sum	1 468 245	832 383

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning. De største postene er konto 6602 reparasjoner av radiatorer, rør og kraner, konto 6613 som er kostnader i torgprosjektet, utskifting av kantesteiner, vårfeiling og utskifting av lekeapparater, Konto 6645 som er rehabilitering av teglsteinsvegger ved inngangene, og konto 6648 utskifting av vinduer og dører.

Note 11 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	11 753	11 466
Sum	11 753	11 466

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 12 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 056	2 272
6720 Juridisk honorar	8 542	26 624
6730 Teknisk honorar	128 257	45 294
6750 Vakthold	68 091	59 991
Sum	207 946	134 180

Konto 6714 Gjelder honorar fra Usbl for lønnskjøringer kr 2 456 og timeshonorar for faktureringsarbeid kr 600.

Note 13 - Andre kostnader

	2019	2018
7712 Økologi og miljøtiltak	29 700	0
7717 Aktivitetstilskudd	77 220	77 220
7718 Fellesarrangement	464	13 979
7719 Møter, div. styret	20 201	14 543
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	3 996
7770 Betalingskostnader	1 221	1 174
7772 Omkostninger inkasso	0	7 089
7773 Omkostninger innkreving	2 135	1 863
7790 Andre kostnader	250	1 209
7795 Husleietap	-5	-8
Sum	131 186	121 065

Konto 7717 Aktivitetstilskudd årlig støtte til Åsbråten Beboerforening for 2019 kr 29.700,- og årlig støtte til Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia for 2019 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	463 008	101 026
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	758 112	91 405
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 Gjelder investeringskapital til investering av ny marskinpark i Åsbråten Sameie.

Note 17 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	19 993	41 522
1570 Andre kortsiktige fordringer	94 369	104 131
Sum	114 362	145 653

Konto 1570 andre kortsiktige fordringer er påløpte renteinntekter fra BBL-finans for 2019 kr 3 905 og avsetning for kreditnota fra leverandør av dører og vinduer kr 90 464.

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	298 059	376 528
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	750
Sum	298 059	377 278

Note 19 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2019
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	60 070 254	1 075 257	61 145 511
Sum opptjent egenkapital	60 070 254	1 075 257	61 145 511
Sum egenkapital	60 090 054	1 075 257	61 165 311

Resultat og balanse med noter for Åsbråten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsbråten Borettslag

Styreleder	John Petter Reinertsen (sign.)	23.03.2020
Styremedlem	Abdelghafour Sahraoui (sign.)	22.03.2020
Styremedlem	Ingeborg Anitra Lunner (sign.)	22.03.2020
Styremedlem	Unni Elise Darcy (sign.)	21.03.2020
Styremedlem	Jørgen Bernt Fromreide (sign.)	22.03.2020



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 1 075 257. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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:

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, 27. mars 2020
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2019 - Åsbråten Borettslag

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2019 bestått av følgende representanter:

Styreleder, John Petter Reinertsen
Nestleder, Ingeborg Anita Lunner
Styremedlem, Unni Elise Darcy
Styremedlem, Jørgen Bernt Fromreide
Styremedlem, Abdelghafour Sahraoui
Varamedlem, Anne Lise Storm Nestande
Varamedlem, Fuwad Iftikhar
Varamedlem, Kate Helen Gustavsen
Varamedlem, Folake Sekinat Akinyemi

Styret i Åsbråten Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Åsbråten Borettslag er fullverdifsikret 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 2019 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 brannsikringsutstyr, elektrisk anlegg, våtrom, rør og stoppekraner som beboere har ansvaret for å gjennomføre etter bestemmelsene i lover og forskrifter. Styret fikk skjemaer tilbake fra 124 av 198 beboere. Dessverre er antall ikke-tilbakeleverte skjemaer for høyt. Alle returnerte skjemaer ble kontrollert, og beboerne som hadde notert mangler ble kontaktet.

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

Batterier i røykvarslerne i blokkoppgangene ble skiftet.

Årlig kontroll av elanleggene i borettslaget. Avvik ble rettet.

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

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

Brannvesenet ble tilkalt til en brann på veranda i en av blokk leilighetene, men brannen var allerede slukket av beboer i det brannvesenet kom.

Styrets arbeid

Styret har i denne perioden hatt 13 styremøter og behandlet 182 styresaker. Vi innkalte til ekstraordinær generalforsamling 7. januar 2019 for å behandle fasadeprosjektet.

Vi avholdt sammen med Dyretråkket og Grensen borettslag ekstraordinær generalforsamling 23. januar hvor avtalen om Bertramjordets uttrede av Åsbråten sameie ble vedtatt.

Alle styremøter ble avholdt på styreverrommet i nr. 17. Til styremøtene kjøper styreleder inn mineralvann og frukt/søtsaker.

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.

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 2019 fortsatt ordningen med åpent styrekontor hver mandag kl. 17.30 – 18.30.

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

Styret følger reglene for habilitet, og hvis noen av styrets medlemmer er inhabil i en sak, må vedkommende forlate styremøtet mens denne saken behandles. Styret følger regler om at store anskaffelser skal ut på anbud til flere mulige leverandører.

Foruten ordinær drift av borettslaget har styret brukt ressurser på:

Fasadeprosjektet

Styret arbeidet med teknisk avdeling i USBL om fasadeprosjektet inntil ekstraordinær generalforsamling 7. februar 2019. Der ble det bestemt at vi gjennomfører fasadeprosjektalternativ nr. 2 til estimert kostnad til 24 mill. (Se protokoll på vårt nettsted.)

Etter e.o. g.f. innhentet vi tilbud fra både USBL og OBOS om prosjektledelse. Styret valgte i samråd med daglig leder på Åsbråten Servicesentral å bruke OBOS.

Utover høsten 2019 ble det åpenbart at prosjektet slik USBL hadde utarbeidet det, hadde en del innebyggete svakheter. Det gjaldt særlig løsningen med beslag øverst på fasadene og utluftingen av kaldloftene. Deler av takene og takrennene måtte rives for å komme til. Når vi i tillegg har eldre tak med sutak (egentlig ikke et fullverdig tak) som har oversteget sin levetid, ble det klart at vi også måtte ta med utskifting av tak i prosjektet.

Vi har brukt brannkonsulent og arkitekt til å utarbeide prosjektplanene. I skrivende stund venter vi på tilbudene fra de entreprenørene vi ba om tilbud fra. De er alle solide aktører i bransjen.

Styret vil sammen med OBOS og daglig leder på Servicesentralen gå gjennom tilbudene og gjøre et valg. Først da vet vi hva fasadeprosjektet kan komme til å koste.

Etter det vil vi informere alle andelseierne og avholde de informasjonsmøtene som trengs. Til slutt arrangerer vi en generalforsamling der det blir gjort vedtak.

Annet:

Tunet ved nr. 39 – 51 er oppgradert med ny lekedumpe, kirsebærtre og felt med bærbusker. Deler av den store plassen ved nr. 36 – 38 er utbedret med ny steinsetting, og gammel ødelagt grill er fjernet. Styret kjøpte inn 8 sittebenker til erstatning for noen benker som var moden for pensjonering.

Servicesentralen har felt trær og busker som har vokst tett inntil fasader. Lønnetrærne ble beskåret av vaktmestrene.

Styret bestilte asfaltering noen steder i borettslaget samt to ekstra fartshumper. Inngangspartiet ved nr. 29 – 31 ble gravd opp og asfaltert. Vi håper vannproblemene forsvant.

Utskifting av vinduer og dører blir gjort etter vurdering av Servicesentralens fagfolk.

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

Feil på lekeapparater funnet under årlig kontroll er utbedret.

Styret har fortsatt utdelingen av maling til fasader og gjerder.

Den tidligere vaskeribygningen, Åsbråttstien 60, var i hele 2018 utleid til Demensforeningen. Som en del av avtalen pusset de opp bygningen til god standard. Dessverre gikk de ut av avtalen i fjor. Styret besluttet å bruke nr. 60 til utleie for andelseiere i Åsbråten borettslag. Styret etterlyste en person som kunne stå for dette og valgte en ildsjel i borettslaget som har sørget for at nr. 60 er klar for bruk.

Styret fikk pusset opp lokalene i nr. 17. Styrerom og møterom fremstår nå i en helt annen og bedre stand enn før.

Vi har et felleshus til, nr. 33. Foreløpig har vi ikke gjort noe med det, men det kommer!

Biliblant har skiftet navn til Otto. Vi har to biler til leie hos oss, en personbil og en stor kassevogn.

Dugnad ble arrangert 14. mai. Vi takker for innsatsen! Styret ser gjerne at flere deltar. Det er ingenting i veien for å arrangere lokale dugnader hvis folk vil gjøre noe på tunet sitt eller utenfor oppgangen. Styret støtter lokale initiativ!

Åsbråten sameie / Åsbråten Servicesentral

Uroen i sameiet ble avsluttet i og med at Bertramjordet borettslag trakk seg ut av Åsbråten sameie. Ny daglig leder for Servicesentralen ble ansatt fra februar 2019.

Styret er glade for den positive utviklingen Servicesentralen har hatt det siste året. Vaktmestrene gjør en kjempejobb for alle andelseierne i de tre borettslagene, Åsbråten, Grensen og Dyretråkket.

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 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.

MinVarme

MinVarme er en ressursorganisasjon som skal samle arbeidet for å få belyst fjernvarmeproblematikken og å sette myndighetene under press på vegne av brukerne av fjernvarmen.

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.

Overdragelser

I 2019 har 12 andeler skiftet eiere. 2 er overføring mellom nærstående.
I 2018 var tallet 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 figur i matrise som vedlegg.

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 2019 viser et overskudd med kr. 1 075 257 (2018: kr 2 302 677).
Disponible midler utgjorde pr. 31/12-19 kr. 5 322 563 (2018: kr 4 955 791).
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 vi har planlagt.

Det nåværende styret har i forskjellige konstellasjoner vært i funksjon siden 2002.
Felleskostnadene har mellom 1/1-02 til 1/1-19 blitt redusert med 8,3%. I samme periode har konsumprisindeksen økt med 42,7%.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Overdragelser

I 2019 har 12 andeler skiftet eiere. 2 er overføring mellom nærstående.

I 2018 var tallet 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	3	83,8	ja	32.220	2.700.000
rh	4	104,3	nei	34.516	3.600.000
rh	2	53	nei	51.698	2.740.000
bl	4	95,4	nei	27.254	2.600.000
rh	4	104,3	ja	30.872	3.220.000
bl	3	95,4	ja	29.350	2.800.000
rh	2	53	nei	49.245	2.610.000
rh	4	106,2	nei	36.723	3.900.000
bl	4	95,4	nei	32.023	3.055.000
bl	3	95,4	nei	30.398	2.900.000

ÅSBRÅTEN SAMEIE

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2019

Virksomhetens art

Selskapet er et sameie og har som formål å drive nyttig virksomhet for dets 3 eiere, som er borettslagene Grensen, Åsbråten og Dyretråkket. I hovedsak består dette av tjenester til eierne og drift av sameiets eiendommer.

Selskapet ligger i Oslo kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 993 011 088.

Styret

Styrets sammensetning i perioden etter ordinært årsmøte 13. mars 2019:

- Styreleder Jens Veiteberg, ekstern (Daglig leder Ringerike Boligbyggelag)
- Nestleder Synnøve Tafjord Lærum, Dyretråkket borettslag
- Styremedlem Beate Framdal, Grensen borettslag
- John Petter Reinertsen, Åsbråten borettslag

Vararepresentanter:

- Ingeborg Lunner, Åsbråten borettslag
- Øystein Sørensen, Grensen borettslag
- Henrik Guido Madsen, Dyretråkket borettslag

Daglig leder i sameiet, Terje Christensen, deltar fast på sameiets styremøter.

Likestilling

Selskapets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Sameiets/Servicesentralens bemanning

Bemanningen ved Åsbråten Sameie pr. 31. desember 2019:

Daglig leder Terje Christensen
Teamleder Eirik Daldorff Pedersen
Vaktmester Einar Stene
Vaktmester Thor Ruthenberg
Vaktmester Arild Tokerud

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et driftssameie med tilsvarende virksomhet.

Virksomheten drives i samsvar med arbeidsmiljøloven.

Ansettelse av ny daglig leder

Sølvi Askildsen som hadde vært sameiets daglige leder fra 1994 valgte å si opp stillingen for å pensjonere seg fra og med 1.1.2019.

I forbindelse med ansettelse av ny daglig leder vurderte de tre eierne grundig hvilken kompetanse som var viktigst for borettslagene/styrene basert på de oppgaver, utfordringer og muligheter som eierne har. I denne prosessen falt valget på at den som skulle ansettes hadde best mulig kompetanse innen byggfag og drift, kombinert med ferdighet innen ledelse. Dette med mål om at servicesentralen skal bli et mest mulig nyttig «verktøy» for effektiv og god drift av eiende borettslag.

Arbeidsgiveransvar

Arbeidsmiljøet anses per 31.12.2019 å være godt.

Styret er ikke kjent med at det skulle være noe rundt selskapets ansettelsesforhold som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

HMS

Styret har ivarettatt arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i året som er gått med nødvendige lovpålagte egenkontroller på risikoområder i selskapet. Det er utført eksternkontroll av el-anlegg.

Regnskapsføring og revisjon

Regnskapsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Avtale nr.: 77 28 22 13.

Styrets arbeid

Sameiestyret har i perioden avholdt 11 styremøter. På møtene er det behandlet til sammen 68 saker. I tillegg har styret gjennomført arbeidsmøter med daglig leder og ansatte etter ansettelsen av ny daglig leder.

Omorganisering av sameiets tjenester

Flere av eierne (borettslagene) hadde over tid sett behov for en grundig evaluering av sameiets totale drift. I denne forbindelse ble det i november 2016 nedsatt en arbeidsgruppe for å analysere organisasjonen og driften. Dette med mål om å sikre borettslagene nødvendige og gode fellestjenester til konkurransedyktige priser.

Analysen av virksomheten forelå i januar 2017. Etter vedtaket som de fire eierne fattet høsten 2016, skulle analysen følges opp med:

- 1) Utarbeidelse av kravspesifikasjoner fra borettslagene (hvilke tjenester er det borettslagene ønsker, kan eller vil betale for).
- 2) Innhenting av tilbud fra andre aktuelle tjenesteleverandører (dette som alternativ til drift av tjenester i egen regi gjennom sameiet/servicesentralen).
- 3) Vurdere mulig omorganisering av sameiets drift med mål om å tilfredsstillere eiernes krav til å yte ønskede tjenester til konkurransedyktig kostnad.
- 4) Valg av løsning:
 - a) Fortsatt drift av tjenester i sameiets regi.
 - b) Avvikling, eventuelt salg og kjøp av tjenester fra vaktmesterfirma.

Oppfølging av analysen og videreføring av prosessen

Som følge av at Bertramjordet borettslag hadde konkludert med å gå ut av samarbeidet om felles drift av tjenester ble arbeidet videreført av styrene i Grensen, Åsbråten og Dyretråkket i samspill med de ansatte. Det ble i denne forbindelse vedtatt omfattende endringer som bli iverksatt fra og med 1.1.2018.

Videre mål for utvikling av tjenestene ble så det sentrale i ansettelsesprosessen knyttet til å rekruttere ny daglig leder for sameiet.

Kravspesifikasjoner fra eierne

Utarbeidelse av nye kravspesifikasjoner har stått sentralt i arbeidet med å tilpasse tjenestene fra sameiet til de eiende borettslagene. Målet med disse er å sikre at eierne får utført det som er viktigst for dem til enhver tid. Dette ved at tidligere Serviceavtale som detaljert listet opp hva som skulle utføres er erstattet av en beskrivelse av områder som skal følges opp og en «tidskonto» som eierne/styrene kan prioritere innenfor.

Utvikling av tjenestene gjennom 2019

Det overordnede målet er et helhetlig og samordnet tjenestetilbud tilpasset eierne og beboernes behov, innenfor de til enhver tid gjeldende rammebetingelser. Gjennom implementering av nye arbeidsmetoder og samarbeidsformer har 2019 vært preget av positive tilbakemeldinger i form av at beboerne opplever økt kvalitet i tjenestene, og derigjennom bedring i deres daglige liv.

Fornyelse av utstyrsparken

Sameiet hadde ved inngangen til 2019 i det vesentlige en aldrende utstyrspark og det var ventet at deler av utstyrsparken ble fornyet i løpet av året. I all hovedsak ble gamle maskiner solgt og avtale med leverandør som kunne levere maskiner i henhold til våre krav, ble signert.

Sameiets nye daglige leder tok tidlig i prosessen kontakt med Oslo kommune og Østfold fylkeskommune som er med i prosjektet "Test av fossilfrie maskiner og kjøretøy". Det har hele tiden vært kjent at alle kommuner i Østfold og Follo-regionen har forpliktet seg til fossilfri transport innen 2030, og nå er i høyeste grad tiden inne til å se på mulighetene for å ta i bruk fossilfrie maskiner.

Etter å ha testet og prøvelånt maskiner er konklusjonen at det ikke er fossilfrie anleggsmaskiner som drives av EI, biogass eller hydrogen som tilfredsstiller våre brukskrav. Fokuset ble da rettet mot lavutslippsmaskiner med vesentlig mindre avgasser, mindre støy og mindre vibrasjoner.

Sameiet har etter dette kjøpt inn tre fleksible hjullastere i 2.5 t klassen fra leverandør Wacker Neuson AS. Dette er mindre maskiner med betydelig større bruksområde da tilleggsutstyrslista på disse er det beste som leveres i Europa i dag. For 2020 er et av målene å få erfaring med nyinvesteringene for videre utvikling av maskiner og verktøy. Sameiet har inngått avtale med leverandør om å prøve, låne, leie eller kjøpe fossilfri maskin så snart de leveres i Norge.

Mål for sameiets tjenester fremover

Tjenestene skal utformes slik at beboere og eiere opplever økt og stabil kvalitet i tjenestene. Sentralt i dette er vaktmestertjenester, tekniske tjenester og tilgjengelighet.

Det er fokus på utnyttelse av digitale løsninger som gjør veien mellom beboer, eier og utførende så rask og kort som mulig. Servicesentralen skal utføre konkurransedyktige, beboerorienterte og innovative vaktmestertjenester. Utførelse av oppgaver i egen regi har et særskilt prioritert fokus for å sikre at servicesentralen er et nyttig verktøy for eiende borettslag.

Torgprosjektet

Da Oslo Sør-satsingen ble startet i 2018 bevilget kommunen midler til såkalte bomiljøtilskudd der det ble åpnet for at lag og organisasjoner kunne søke om tilskudd til prosjekter og tiltak som ville bedre bomiljøet i vårt område.

De fire borettslagene, som sameiet da besto av, hadde et ønske om å utvikle og oppgradere Åsbråten torg og søkte derfor om tilskudd til en mulighetsstudie med fokus på beboermedvirkning – ett av målene var å finne ut hvordan vi kunne skape en trygg, inkluderende og aktiv møteplass – et torg for alle.

Borettslagsstyrene på Åsbråten så det som hensiktsmessig av praktiske årsaker å søke om disse midlene gjennom Åsbråten Sameie for å styrke samhandling og samarbeid mellom torgets mange eiere, beboere, brukere og interessenter. Byrådsavdeling for byutvikling bevilget kr 450 000, tilsvarende 56 % av prosjektets kostnad, selv om dette i utgangspunktet var såkalte 50/50-midler. Vi søkte også – og fikk innvilget – Usbls bomiljøfond om støtte til å dekke 50 % av egenandelen. BUSH (Barne- og ungdomssenteret på Holmlia) og våre naboborettslag Søndre- og Nordre Åsgården ble også invitert til å bidra som samarbeidspartnere og bidragsyttere i prosjektet, noe de takket ja til.

Ved å invitere beboere og de øvrige interessentene tilknyttet Åsbråten torg til en fysisk og aktiv medvirkningsprosess styrt av en ekstern aktør kunne vi legge til rette for å skape en etterlengtet og sårt tiltrengt felles møteplass som ville bidra til å gi en økt opplevelse av trygghet, trivsel, tilhørighet og positiv identitet. Ved å benytte en ekstern aktør som ByVerkstedet til å lede prosjektet ville utfordringene knyttet til manglende samhandling på eiersiden avhjelpes. Dette var et viktig kriterium for å lykkes.

ByVerkstedets rolle var å fasilitere prosessen og studien, og å bistå med gjennomføring av det midlertidige prosjektet som besto av en serie aktiviteter på torget og midlertidige bygg og installasjoner som ble laget på work shops sammen med beboere, ungdom fra BUSH, Unge Holmlianere, Åsbråten beboerforening og Søndre Ås gård.

Alle aktivitetene foregikk i tett samarbeid med Åsbråten Servicesentral som bidro med fysisk tilrettelegging og praktiske forberedelser til aktivitetene. Fra eiernes side (de 4 borettslagene) ble prosjektet ledet av Synnøve Tafjord Lærum og Beate Framdal.

Avtale om utløsning av Bertramjordet borettslag fra Åsbråten Sameie

Etter en lengre prosess mellom Bertramjordet og de øvrige eierne ble det høsten 2018 fremforhandlet en avtale om Bertramjordets uttreden av sameiet. Prosessen knyttet til Bertramjordets uttreden er nærmere beskrevet i sameiets årsmelding for 2018.

Avtalen som partene hadde fremforhandlet ble lagt frem for generalforsamlingen i hhv. Grensen, Åsbråten og Dyreråkket borettslag for godkjenning i møte 23.1.2019. Avtalen ble enstemmig godkjent.

Nærmere om innholdet i avtalen

- De største verdiene i sameiet er sameiets eiendommer, og man har lagt til grunn de samme prinsipper for verdivurderingene som er hentet inn av partene (markedsverdi i forhold til mulig utnyttelse av eiendommene). Man har for den enkelte eiendom benyttet gjennomsnittsverdien av takstene som grunnlag for avtalen.

- Beholdningen av driftsløsøre (maskiner mv.) fastsettes til bokført verdi i balansen. Driftsløsøre beholdes i hovedsak av sameiet.

- Bertramjordet løses ut iht. sin eierandel på 20,8% av verdijustert egenkapital (VEK), jf. avtalens punkt 4 og 5. Utløsningssummen er kr. 2 723 835,-.

- Utløsningen skjer i hovedsak i form av at Bertramjordet brl. overtar Grendehus Øst. Grendehus Øst er verdsatt til kr. 3.030.000,- men har pantegjeld på kr. 2 mill. som Bertramjordet overtar slik at nettoverdien ble satt til kr. 1.030.000,-.

- Resterende del av utløsningssummen (basert på andel av VEK) betales av øvrige sameiere innen 1.3.2019. Utløsningssummen tilsvarer omtrent den andel den enkelte sameier har som andel gjeld av pantelånet i Grendehus Øst. Dersom dette lånefinansieres av det enkelte borettslag vil fellesgjelden bli omtrent den samme ved at andel gjeld i sameie reduseres tilsvarende.

- Sameiet beholder alle øvrige eiendommer. Dette gjelder butikken (Dyretråkket 31), Grendehus Vest (Grensestien 23), frisørlokalet (Dyretråkket 32), samt verksted og hall for maskiner omtalt i avtalen som garasje plasser.

- Partene har ansvar for sin andel av det regnskapsmessige resultatet i 2018.

- Partene er enige om å fortsette samarbeidet i Åsbråten-området, særlig knyttet til miljø og utvikling av området selv om Bertramjordet trer ut av Åsbråten sameiet.

Det ble i avtalen tatt forbehold om mindre endringer i beløpene i avtalens punkt 4 og 5 når regnskapet for 2018 ble endelig ferdigstilt av forretningsfører og revidert.

Ansattes innsats i 2019

Satsing på kompetanse er avgjørende for å sikre at medarbeidere har de kunnskaper og ferdigheter som trengs for å løse oppgaver knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold. Dette skaper igjen gode tjenester for beboerne.

Servicesentralen har hatt stort fokus på kundeføring og markedsføring, som igjen har skapt økt tjenestekvalitet. Særsilt kan nevnes informasjon og opplæring i internmarkedsføring i egen regi. Styret er godt fornøyd med det engasjement som de ansatte har vist ved utførelse av oppgavene, og vil berømme daglig leder for utviklingen.

Sameiets eiendomsdrift i 2019

Grendehus Vest

Åsbråten Servicesentral benytter lokalene i underetasjen til sin administrasjon, samt deler av første etasje som brukes til lager av dører/vinduer. Styret vurderer dette som en lite effektiv utnyttelse av lokalene, og har til vurdering alternativ bruk av hele grendehuset.

Grendehus Øst

Som følge av avtalen som ble inngått med Bertramjordet eies og driftes dette grendehuset nå av Bertramjordet borettslag.

Butikklokalet

Holmlia Matsenter AS/Lentusgruppen AS har vært leietaker av butikklokalet. Som følge av at butikken etter styrets vurdering ga et for dårlig tilbud til beboerne ble leieavtalen avsluttet 31.12.2019. Dette etter dialog med leietaker.

Parallelt ble det inngått ny leieavtale med COOP Øst. Avtalen som er langsiktig innebærer at leietaker (COOP) i tillegg til leie skal foreta betydelige oppgraderinger av lokalet. Sameiet håper med dette å ha lagt et grunnlag for et godt butikktilbud til beboerne.

Dyretråkket 32

Utleid til frisørsalong.

Sameiets resultatregnskap

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr 7 600,-. Styret foreslår at overskuddet tilføres egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har, er medtatt i det framlagte regnskapet.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Åsbråten, 5. februar 2020

ÅSBRÅTEN SAMEIE

Jens Veiteberg /s/
Styreleder

Synnøve Tafjord Lærum /s/
Nestleder

Beate Framdal /s/
Styremedlem

John Petter Reinertsen /s/
Styremedlem

Terje Christensen /s/
Daglig leder



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Åsbråten Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Åsbråten Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 7 600. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

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.

Statsautoriserede 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

inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 sameiets 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 sameiets 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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 rettvisende bilde.

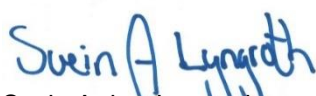
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. februar 2020
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	229 111	-165 652
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	7 600	201 243
Tilbakeføring av avskrivning	199 729	193 520
Tilb. resultatført gevinst/tap ved salg	-59 669	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 385 346	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-900 000	0
Endring i andre langsiktige poster	2 132 160	0
B. Endring arbeidskapital	415 429	394 763
C. Arbeidskapital	644 540	229 111
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 426 325	1 443 818
Kortsiktig gjeld	-781 785	-1 214 707
C. Arbeidskapital	644 540	229 111

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

Resultatregnskap 2019 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		4 290 000	4 048 600	4 490 000	4 680 000
Sum salgsinntekt		4 290 000	4 048 600	4 490 000	4 680 000
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 500	80 500	30 000	210 000
Leie forretningslokaler	1	706 992	855 776	710 000	235 000
Sum leieinntekt		709 492	936 276	740 000	445 000
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	420 956	0	0	0
Tilskudd	16	5 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	168 696	1 017 026	218 696	890 000
Sum annen inntekt		594 652	1 017 026	218 696	890 000
Sum inntekt		5 594 144	6 001 902	5 448 696	6 015 000
KOSTNAD					
Varekostnad		54 323	12 834	50 000	15 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	3 581 366	3 913 212	3 762 473	4 020 266
Styrehonorar	4	315 000	318 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	15	199 729	193 520	287 000	337 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	143 249	241 265	90 000	90 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	43 387	87 134	55 000	55 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	17 189	15 701	10 000	24 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	34 536	58 460	53 000	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	158 842	55 905	70 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold	10	106 982	189 755	50 000	480 000
Revisjonshonorar	11	15 570	10 425	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		178 320	173 128	190 000	195 000
Andre honorar	12	52 789	81 907	50 000	60 000
Kontorkostnad		87 902	62 981	67 000	77 000
TV/bredbånd		4 081	7 018	7 000	8 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		150 575	196 765	135 000	135 000
Salg og reklamekostnad		7 323	6 097	8 000	5 000
Kontingenter og gaver		7 280	7 194	5 000	5 000
Forsikringer		97 183	114 296	90 000	80 000
Andre kostnader	13	7 269	6 522	16 000	2 000
Tap	14	361 287	0	0	0
Sum kostnad		5 624 182	5 752 119	5 303 473	6 027 266
Driftsresultat		-30 038	249 783	145 223	-12 266
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 424	26 016	19 000	19 000
Rentekostnad		-214	74 556	0	0
Netto finansposter		-37 637	48 540	-19 000	-19 000
Årsresultat		7 600	201 243	164 223	6 734

Resultatregnskap 2019 Åsbråten Sameie

Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Overført sameiekapital	7 600	201 243	0	0
SUM OVERFØRINGER	7 600	201 243	0	0

Balanse 2019 Åsbråten Sameie

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	15	426 877	426 877
Garasjer	15	190 610	190 610
Andre fellesanlegg	15	83 233	83 233
Andeler anleggsmiddel i sameie		8 907 563	12 087 573
Andre driftsmidler	15	1 870 748	1 046 417
Sum anleggsmidler		11 479 031	13 834 710
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		276 761	269 287
Fordringer			
Restanser felleskostnader		89 296	14 007
Kundefordringer		258 720	57 759
Andre kortsiktige fordringer	17	99 943	14 007
Forskuddsbetalte kostnader		25 135	47 655
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	4 000
Innestående bank		676 469	1 037 103
Sum omløpsmidler		1 426 325	1 443 818
SUM EIENDELER		12 905 355	15 278 528

Balanse 2019 Åsbråten Sameie

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 023 571	12 063 821
Sum opptjent egenkapital		11 023 571	12 063 821
Sum egenkapital	20	11 023 571	12 063 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	18	1 100 000	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 100 000	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	39 615
Leverandørgjeld		188 877	321 576
Skyldig off. myndigheter		259 093	264 003
Påløpne renter		0	214
Annen kortsiktig gjeld	19	333 814	589 299
Sum kortsiktig gjeld		781 785	1 214 707
Sum gjeld		1 881 785	3 214 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 905 355	15 278 528

Sted: _____

Dato: _____

Jens Veiteberg
Styreleder

Henrik Guido Madsen
Styremedlem

Synnøve Tafjord Lærum
Styremedlem

Beate Framdal
Styremedlem

John Petter Reinertsen
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

Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

		Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNETEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		4 290 000	4 048 600	4 490 000	4 680 000
Sum salgsinntekt		4 290 000	4 048 600	4 490 000	4 680 000
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	0	500	0	0
Sum leieinntekt		0	500	0	0
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	420 956	0	0	0
Tilskudd	16	5 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	0	585 350	50 000	0
Sum annen inntekt		425 956	585 350	50 000	0
Sum inntekt		4 715 956	4 634 450	4 540 000	4 680 000
KOSTNAD					
Varekostnad		54 323	11 834	50 000	15 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	3 214 101	3 441 941	3 403 027	3 662 763
Styrehonorar	4	157 500	159 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	15	146 115	109 363	250 000	300 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	11 671	9 817	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	6	43 387	70 503	55 000	55 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	0	3 925	0	0
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	21 139	35 970	32 600	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	155 222	55 404	60 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold	10	33 523	39 388	0	0
Revisjonshonorar	11	13 077	6 886	5 600	6 300
Forretningsførerhonorar		124 824	84 990	133 000	136 500
Andre honorar	12	28 596	28 713	23 000	18 000
Kontorkostnad		62 611	31 826	40 000	47 500
TV/bredbånd		1 474	7 018	4 900	5 600
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		156 470	188 129	132 500	132 500
Salg og reklamekostnad		0	519	0	0
Kontingenter og gaver		0	7 194	0	0
Forsikringer		41 915	62 841	45 000	45 000
Andre kostnader	13	4 921	5 632	500	1 000
Tap	14	17 751	0	0	0
Sum kostnad		4 288 618	4 360 895	4 385 127	4 695 163
Driftsresultat		427 338	273 555	154 873	-15 163
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		24 647	15 529	9 500	9 500
Rentekostnad		0	-4 478	0	0

Noter årsregnskap 2019 Åsbråten Sameie

Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Avdelingsspesifikasjon avdeling 00				
Netto finansposter	-24 647	-20 007	-9 500	-9 500
Årsresultat	451 985	293 563	164 373	-5 663
Overført sameiekapital	451 986	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	451 986	0	0	0

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

		Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 500	80 000	30 000	210 000
Leie forretningslokaler	1	706 992	855 776	710 000	235 000
Sum leieinntekt		709 492	935 776	740 000	445 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	168 696	431 676	168 696	890 000
Sum annen inntekt		168 696	431 676	168 696	890 000
Sum inntekt		878 188	1 367 452	908 696	1 335 000
KOSTNAD					
Varekostnad		0	1 000	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	367 264	471 271	359 446	357 503
Styrehonorar	4	157 500	159 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	15	53 614	84 156	37 000	37 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	131 578	231 448	90 000	90 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	0	16 631	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon	7	17 189	11 776	10 000	24 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	13 397	22 490	20 400	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	3 620	501	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold	10	73 459	150 367	50 000	480 000
Revisjonshonorar	11	2 494	3 539	2 400	2 700
Forretningsførerhonorar		53 496	88 138	57 000	58 500
Andre honorar	12	24 193	53 194	27 000	42 000
Kontorkostnad		25 291	31 155	27 000	29 500
TV/bredbånd		2 607	0	2 100	2 400
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		-5 895	8 637	2 500	2 500
Salg og reklamekostnad		7 323	5 578	8 000	5 000
Kontingenter og gaver		7 280	0	5 000	5 000
Forsikringer		55 268	51 455	45 000	35 000
Andre kostnader	13	2 349	890	15 500	1 000
Tap	14	343 536	0	0	0
Sum kostnad		1 335 564	1 391 224	918 346	1 332 103
Driftsresultat		-457 376	-23 772	-9 650	2 897
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 776	10 487	9 500	9 500
Rentekostnad		-214	79 034	0	0
Netto finansposter		-12 990	68 547	-9 500	-9 500
Årsresultat		-444 386	-92 320	-150	12 397
Overført sameiekapital		-444 386	0	0	0

Noter årsregnskap 2019 Åsbråten Sameie

Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Avdelingsspesifikasjon avdeling 01				
SUM OVERFØRINGER	-444 386	0	0	0

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3690 Andre leieinntekter	2 500	80 500
3605 Leie forretningslokaler	706 992	855 776
Sum	709 492	936 276

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder utleie av grendehus Øst.

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2019	2018
3895 Bokført verdi anleggsmiddel (v/ gevinst)	420 956	0
Sum	420 956	0

Gjelder gevinst ved salg av Atlas AR50 traktor kr 235 956 , Weidemann 1770cx50 traktor kr 150 000 og John Deere 455 minitraktor kr 35 000.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3988 Årets inn- og utbetaling	168 696	807 176
3990 Andre driftsinntekter	0	209 850
Sum	168 696	1 017 026

Konto 3988 er kapitalinnkalling fra borettslagene.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	2 384 035	2 481 741
5102 Overtid fra lønssystemet	100 225	117 674
5120 Timelønn fra lønssystemet	40 634	168 125
5129 Annen lønn fra lønssystemet	63 000	75 000
5150 Påløpne feriepenger	311 361	356 923
5260 Gruppeliv innberetning fra lønssystemet	11 847	9 342
5280 Andre fordeler fra lønn	16 836	13 542
5290 MOTPOST AFP	-28 683	-22 884
5400 Arbeidsgiveravgift	428 356	463 293
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	43 902	50 326
5424 AFP pensjon	48 446	36 602
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	2 070	5 544
5600 Gruppelivsforsikring	15 349	13 356
5635 Yrkesskadeforsikring	43 784	26 280
5753 Tjenestepensjon OTP	57 960	65 736
5910 Kantinekostnader	9 522	2 794
5915 Overtidsmat	596	0
5965 Arbeidstøy	28 426	40 868
5995 Andre sosiale kostnader	0	750
5996 Velferdsutg./arbeidsmiljø	3 700	8 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	315 000	318 000
Sum	3 896 366	4 231 212

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

Selskapet er pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne loven.

Note 5 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	90 114	145 600
6260 Fjernvarme	53 135	95 666
Sum	143 249	241 265

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6300 Leiekostnader lokaler	30 000	41 771
6360 Annet renhold	13 387	39 611
6390 Andre driftskostnader	0	5 752
Sum	43 387	87 134

Note 7 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	17 189	15 701
Sum	17 189	15 701

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6400 Leie av maskiner	22 382	29 836
6450 Leie parkering	4 800	4 800
6490 Andre leiekostnader	7 354	23 824
Sum	34 536	58 460

Konto 6490 Gjelder leie av telefonsentral

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	91 568	42 603
6525 IT utstyr	48 531	0
6540 Inventar	664	4 123
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	540	0
6552 Driftsmateriell	15 692	9 179
6581 Programvare	1 846	0
Sum	158 842	55 905

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	21 513	0
6602 Vedlikehold VVS	510	0
6603 Vedlikehold elektro	48 530	54 113
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	-3 902	37 813
6617 Vedlikehold brannvernustyr	13 344	6 709
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	17 125	24 751
6630 Egenandel forsikring	0	2 000
6642 Snekkerarbeid	9 862	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	5 775
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	58 594
Sum	106 982	189 755

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning. Gjelder diverse vedlikehold av kontorlokaler på servicesentralen.

Note 11 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	15 570	10 425
Sum	15 570	10 425

Revisjonshonoraret gjelder telling av varelager for 2018-regnskapet kr 2 494, honorar knyttet til mva-vurdering kr 5.819, og akonto revisjonshonorar vedrørende årsregnskapet for 2019 kr 7 258.

Note 12 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	41 194	49 025
6720 Juridisk honorar	0	23 575
6750 Vakthold	11 595	9 307
Sum	52 789	81 907

Konto 6714 gjelder: Utføring av lønnskjøringer, administrasjon og fakturering objekter, diverse fakturering og avdelingsregnskap.

Note 13 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	1 500	0
7770 Betalingskostnader	1 616	2 307
7772 Omkostninger inkasso	70	4 200
7773 Omkostninger innkreving	83	16
7790 Andre kostnader	4 000	0
7792 Øredifferanse	0	-1
Sum	7 269	6 522

Note 14 - Tap

Gjelder tap ved salg av arbeidsmaskin kr 17 751, og tap ved salg av Grendehus Øst til Bertramjordet Borettslag kr 343 536.

Note 15 - Varige driftsmidler

	Toyota varebil	John Deere Ventilasjonsanl	Ventilasjonsanl	Ventilasjonsanl	Arbeid	
		G.Vest U+1.	G.Vest U+1.	G.Vest U+1.	Vent.anlegg	
					G.Vest	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	240 100	162 500	357 500	357 500	1 250	87 960
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	162 500	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	240 100	0	357 500	357 500	1 250	87 960
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	240 100	106 979	117 180	115 194	403	28 831
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	240 320	242 306	847	59 129
Årets avskrivninger :	0	14 896	23 833	23 833	83	5 864
Anskaffelsesår :	2012	2013	2015	2015	2015	2015
Antatt levetid i år :	7	10	15	15	15	15

	8 bord og 50 rottingstoler	WL25 Hjullaster	Grendehus Vest	Kontor Servicesentrale	Butikklokale Åsbråten	Grendehus Øst
Anskaffelseskost pr.01.01 :	57 714	0	3 060 437	1 699 198	4 147 928	3 180 010
Årets tilgang :	0	518 750	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	3 180 010
Anskaffelseskost pr.31.12:	57 714	518 750	3 060 437	1 699 198	4 147 928	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 171	43 229	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 543	475 521	3 060 437	1 699 198	4 147 928	0
Årets avskrivninger :	11 543	43 229	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2015	2019	1987	1987	1987	1987
Antatt levetid i år :	5	10				

	WL 25 Hjullaster - II	Husqvarna P520D Klipp/snø	Minitraktor John Deere 455	Minitraktor John Deere 455	Tomter / eiendom	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	147 548	147 548	426 877	190 610
Årets tilgang :	586 250	190 000	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	147 548	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	586 250	190 000	0	147 548	426 877	190 610
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 427	1 583	147 548	147 548	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	561 823	188 417	0	0	426 877	190 610
Årets avskrivninger :	24 427	1 583	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	1998	1998	1987	1987
Antatt levetid i år :	10	10	10	10		

	Bygningsmessi anlegg	Rullgittert påkostninger	Inventar /innredning	Huyadai	Traktor 2	Fjernstyrtport
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 233	84 875	241 733	119 510	485 125	201 723
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	485 125	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 233	84 875	241 733	119 510	0	201 723
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	241 733	119 510	481 081	201 723
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	83 233	84 875	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	44 470	0

Note 15 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	1987	2008	1997	2002	2010	2002
Antatt levetid i år :			10	7	10	10

	Traktor 1770Cx50	Gjerdessag	Snøfreser	Snøfres 1200S
Anskaffelseskost pr.01.01 :	488 163	18 500	17 039	59 672
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	488 163	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	18 500	17 039	59 672
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	488 163	18 500	17 039	53 704
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	5 968
Årets avskrivninger :	0	0	0	5 967
Anskaffelsesår :	2005	2001	2005	2011
Antatt levetid i år :	10	10	10	10

Note 16 - Tilskudd

Gjelder tilskudd kr 450 000 fra Oslo Kommune og kr 205 000 fra Boligbyggelaget Usbl. Kostander i prosjektet kr 1 000 000, fakturert andre partnere i prosjektet kr 350 000 = kr 5 000. Tilskuddet gjelder støtte til utbedring av torget på Åsbråten.

Note 17 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	0	14 007
1570 Andre kortsiktige fordringer	99 943	0
Sum	99 943	14 007

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer gjelder påløpt renteinntekt fra BBL Finans AS for 2019 kr 4 997 og avsatt inntekt for strømkostnader i Grendehus Øst for viderefakturering til ny eier av grendehuset, kr 94 946.

Note 18 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Ny ventilasjon og vedlikehold Grendehus
Lånenummer:	12130136581
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.9 %
Beregnet innfridd:	06.02.2019
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 000 000
Avdrag i perioden:	2 000 000
Lånesaldo 31.12:	0

Lån nr. 1213.01.36581, tatt opp i DNB Boligkreditt ANS 20.01.15.

Lånet var et annuitetslån som hadde 4 terminer i året, og opprinnelig nedbetalingsdato 30.09.2034. Lånets formål var finansiering av nytt ventilasjonsanlegg i Grendehus Øst. I 2019 er lånet overdratt til nye eier av grendehuset.

Konto 2235 gjelder innskudd fra eierne for investering i ny maskinpark, kr 1 100 000.

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	21 500	18 300
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	306 302	341 441
2965 Andre påløpne kostnader	0	181 250
2980 Andre påløpte kostnader	6 012	48 308
Sum	333 814	589 299

Konto 2980 Andre påløpte kostnader, gjelder dieselutgifter for arbeidsmaskiner, som er fakturert i 2020 kr 1 106 og avsatt km-godtgjørelse for 2019, som innberettes i 2020 kr 4 906.

Note 20 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	12 063 821	-1 040 250	11 023 571
Sum opptjent egenkapital	12 063 821	-1 040 250	11 023 571
Sum egenkapital	12 063 821	-1 040 250	11 023 571

Årets endring i egenkapitalen består av årets resultat kr 7 600 - Nedskrivning salgsverdi av grendehus Øst og del av varelager, solgt til Bertramjordet Boprettslag. kr 1 047 850 tilsammen kr -1 040 250.