

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 10. april 2018 kl.19.00 i Åsbråten kulturkafe.

Saksliste

- 1. Konstituering**
- 2. Godkjenning av årsregnskap 2017**
- 3. Rapport fra styret for 2017**
- 4. Godtgjørelse til styret**
- 5. Andre saker**
- 6. Valg**

Oslo, 19. mars 2018

**Åsbråten Borettslag
Styret**

Vedlagte 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 Borettslagslovens § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling den 11. april 2018.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsregnskapet 2017

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2017 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2017, som viser et overskudd på kr. 2 180 153,- anbefales godkjent.

3. Rapport fra styret for 2017

Det er ikke lenger et lovkrav at borettslag må skrive årsmelding. Dette som en følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmelding fra styret er frivillig for borettslaget.

Rapport fra styret for 2017 følger vedlagt og tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

5. Andre saker

5.1 Endring av husordensregel vedrørende «private hager»

Styret vil ha eksisterende praksis vedr. «private hager» nedfelt i husordensreglene. Siden borettslaget ble bygget har de forskjellige styrene tillatt bygging av gjerder, oppsetting av leegger og planting av hekk rundt deler av fellesområdene som naturlig kan sees på som private områder.

Nåværende styre har fortsatt denne praksisen. Vi har krevd skriftlig søknad med godkjenning fra de berørte naboer. Når tillatelser har blitt gitt, har det vært under

forutsetning av at andelseier som får fellesarealer til privat bruk, selv overtar ansvaret for vedlikehold av området. Forsømmes vedlikeholdet, kan styret kreve at området føres tilbake til fellesareal på andelseiers kostnad.

Styret foreslår å legge følgende tekst inn i husordensreglene:

Private hager

Siden borettslagets opprettelse har de forskjellige styrene tillatt andelseiere å avgrense deler av fellesområdet til privat bruk. Dette er gjort under forutsetning av at andelseier med privat hage selv overtar ansvaret for vedlikeholdet.

Med vedlikehold regnes reparasjoner og maling av gjerder og levegger, at busker og trær ikke tillates å vokse så store at de skader bygninger eller er til uforholdsmessig stor sjenanse for naboer og at området holdes i god stand.

Egenbygde terrasser, hellelegninger etc. er andelseiers ansvar å vedlikeholde og skifte ut.

Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan styret la vedlikeholdet utføres på andelseiers bekostning, eller beslutte at området skal tilbakeføres til fellesområde, også det på andelseiers bekostning. Har andelen skiftet eier, følger vedlikeholdsansvaret over til ny eier.

Bygging i eller utvidelse av private hager kan ikke skje uten at skriftlig søknad til styret er godkjent. En slik søknad må inneholde tydelige beskrivelser helst med tegninger og skriftlig godkjenning fra berørte naboer.

Trær i private hager eller på fellesområde som kan regnes som del av opprinnelig vegetasjon skal ikke fjernes uten styrets godkjenning.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å følge styrets forslag til endring av husordensreglene for Åsbråten borettslag.

5.2 Endring av husordensregel vedrørende «husholdningsavfall»

Styret ønsker å fjerne en setning under «Husholdningsavfall» fra husordensreglene. Etter at Carport-løsningen ble avsluttet i 2016 ønsker styret å fjerne følgende setning fra avsnittet om Husholdningsavfall: «De som ikke har bil kan benytte seg av avfallsinnlevering i Carporten første onsdag i hver måned.»

Avsnittet vil etter endringen se slik ut:

Husholdningsavfall

Alt husholdningsavfall skal kastes inn gjennom lukene i søppelbodene. Avfallet skal pakkes godt inn i sammenknyttede plastposer slik at innholdet ikke faller ut. Grønn pose for matavfall, blå pose for mykplast og isopor.

Søppelposer og annet avfall skal ikke settes på bakken ved søppelbodene eller i oppgangene.

Papir og papp skal brettes og kastes i papircontainere som er plassert i borettslaget. Er det fullt i papircontaineren, ikke sett fra deg det du skal kaste utenfor containeren, men ta det med deg hjem igjen og kast det en annen dag.

Grovavfall skal ikke settes foran søppelbodene, papircontainere, i oppgangene eller i fellesområdene. Dette kan leveres gratis i kommunale søppelmottak, for eksempel Grønmo.

Spesialavfall skal leveres til spesielle mottak organisert av kommunen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å følge styrets forslag til endring av husordensreglene for Åsbråten borettslag.

6. Valg

Valgkomitéens innstilling blir lagt fram på 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 7.mai 2018
- 6.5 Valg av valgkomité.

136 Åsbråten Borettslag

Årsmelding 2017

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 2017 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	John Petter Reinertsen	Åsbråttstien 45, 1251 OSLO
Nestleder	Ingeborg Anita 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	Åsbråttstien 46, 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/Internkontroll

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

I løpet av kalenderåret 2017 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 118 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 og sklien på lekeplassen med sprekk ble reparert.

Oslo Brann- og Redningsetat var på befaring for å sjekke framkommelighet i borettslaget. En stein måtte flyttes.

3 knuste vinduer er reparert.

Lyddempere på ventilasjonsanlegget i nr. 16 er brannisolert.

Batterier i røykvarslerne i blokkoppgangene ble skiftet.

Ekstern årlig HMS-kontroll av felles elanlegg ble gjort av vår elinstallatør. Selv om dette ikke er borettslagets ansvar, ble også etterstramming og isolasjonstest av andelseiernes elanlegg utført. Avvik ble rettet.

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

Overdragelser

I 2017 har 11 andeler skiftet eiere. 1 var overføring til nærstående.

I 2016 var tallet 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.

(Pris er salgssum uten andel av fellesgjeld.)

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris	Pris
rh	2	53	nei	49.057	2.600.000
rh	4	104,3	nei	35.954	3.750.000
rh	4	106,2	nei	35.782	3.800.000
bl	2	58,5	nei	49.060	2.870.000
bl	4	95,4	nei	33.543	3.200.000
bl	2	58,5	ja	43.932	2.570.000
rh	3	77,4	nei	43.928	3.400.000
rh	2	53,1	ja	45.198	2.400.000
bl	2	58,5	nei	41.880	2.450.000
bl	2	58,5	ja	41.880	2.450.000

Bruksoverlating

17 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 2017 viser et overskudd med kr. 2 180 153,- (2016: kr 1 572 677,-).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-17 kr. 7 788 221,- (2016: kr 5 767 549,-).

Langsiktig lån pr. 31/12-17 var kr. 5 161 150,-.

For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen. Det som regnes som felleskostnader forble uendret fra 01.01.2018. Pga. stor økning av fjernvarmekostnadene var styret nødt til å øke brensel delen med 9%. Kostnadene for kollektivt bredbånd og TV-pakke/HDPVR ble justert etter KPI.

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

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

Vi har gjennom de siste årene bygget opp kapital for å kunne låne mindre når fasadeprosjektet settes i gang.

Det nåværende styret har i forskjellige konstellasjoner vært i funksjon siden 2002.

Felleskostnadene har mellom 1/1-02 til 1/1-18 blitt redusert med 11,8%. I samme periode har konsumprisindeksen økt med 35,9%. Dette har vi klart med langsiktig stram økonomisk styring.

Styrets arbeid

Styret har i denne perioden hatt 12 styremøter og behandlet 166 styresaker.

Alle styremøter ble avholdt på styrerommet i nr. 17. Til styremøtene kjøper styreleder inn mineralvann og frukt/søtsaker. Dette betales av kontantkassen på kr. 5.000 som styreleder disponerer. Kontantkassen gjøres opp minst to ganger i året.

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

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 Gamle Tårnhuset restaurant på Kolbotn i mars.

Styrets leder deltok på styrelederkonferanse på Fornebu 28. – 29. oktober.

Ingeborg Lunner og John Petter Reinertsen har møtt fast på Sameiets styremøter 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 Stiftelsen Holmlia Nærmiljø (avsluttet fra 1/1-18), MinVarme, Multinett, BUSH (Barne- og Ungdomssenteret Søndre Holmlia) og Åsbråten Beboerforening.

Styret har i 2017 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:

Vi har startet et oppussingsprosjekt i samarbeid med Teknisk avdeling hos USBL. Vi ser på forskjellige muligheter i materialvalg og graden av rehabilitering samt muligheten for bedre isolasjon i veggene der all kledning må byttes ut. Styret dekker foreløpig prosjektkostnadene med borettslagets likvidide midler, men vi vil sannsynligvis bli nødt til å øke borettslagets lån for å finansiere prosjektet hvis det blir godkjent av borettslagets generalforsamling.

Viftemotorene i avluftingsanleggene i blokkene ble skiftet ut i 2016. Vi hadde i fjor et prøveprosjekt i nr. 16 der det ble installert spjeld for å regulere luftmengder slik at det ble forskjellig trykk i kanalene. Det ble også montert støydempere. Dessverre ble ikke resultatet som forventet, så dette har ikke blitt videreført.

Styret har fått felt noen trær på fellesområdene. Trær er tatt ved innkjøringen til hovedparkeringsplassen, ved nr. 45 og nr. 48. Lønnetrærne er beskåret, og likeså buskas nedenfor nr. 15 og 16.

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

To lekeapparater er utskiftet og vedlikehold er gjort på flere.

To utslitte bomber er skiftet ut med selvlukkende vippebommer.

Styret har fortsatt utdelingen av maling til fasader og gjerder.

Dugnad ble arrangert 11. mai. Vi takker for innsatsen!

Uroen i Sameiet har fortsatt. Det har båndlagt mye ressurser i styret. Se årsmelding fra Åsbråten Sameie.

Borettslaget har fortsatt høy aktivitet og dermed kostnader på utskifting av slitte dører og vinduer. Det er noe vi også må regne med fremover. Nå når tømmeravdelingen i Sameiet er nedlagt, må vi finne annen løsning på dette.

Våre samarbeidspartnere

Åsbråten Servicesentral / Åsbråten sameie

Sammen med Grensen, Dyretråkket og Bertramjordet borettslag eier vi Åsbråten sameie som igjen driver Åsbråten Servicesentral (vaktmestre, snekkere og servicekontor) og sameiets eiendommer (grendehus øst og vest, frisørsalongen, lokalene til Sparbutikken, verksted og carporten.)

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.

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø

Gjennom stiftelsen kjøper vi Bomiljøvektertjenesten og abonnerer på Avisen Vår. I tillegg arbeider stiftelsen med påvirkningsarbeid overfor politikere for å få bedret bomiljøet og forholdene generelt i bydelen.

Styret sa i desember 2017 opp dette samarbeidet og kjøper nå vekttertjenesten direkte fra Securitas.

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 driver signalnettene vi bruker til TV og internett samt det gamle kobbernettet Telenor eide før. Multinett er vår sterke partner i forhandlingene med de forskjellige tilbyderne av TV og internettleveranser.

Godkjent av styret, 19. mars 2018.

John Petter Reinertsen
Styreleder

Ingeborg Anitra Lunner
Nestleder

Jørgen Bernt Fromreide
Styremedlem

Abdelghafour Sahraoui
Styremedlem

Unni Elise Darcy
Styremedlem



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 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 2 180 153. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 modifiserer 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 ledelsen 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.

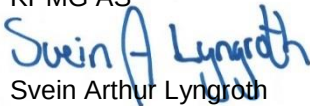
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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, 22. mars 2018

KPMG AS



Svein Arthur Lyngrøth
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2017 Åsbråten Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	5 767 549	4 348 446
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 180 153	1 572 677
Tilbakeføring av avskrivning	80 299	80 299
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-297 921	-300 724
Endringer i andre langsiktige poster	58 141	66 851
B. Årets endring disponible midler	2 020 672	1 419 103
C. Disponible midler	7 788 221	5 767 549

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

Resultatregnskap 2017 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 856 005	10 752 876	10 960 700	11 131 200
Sum leieinntekt		10 856 005	10 752 876	10 960 700	11 131 200
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	108 624	108 226	5 000	5 000
Sum annen inntekt		108 624	108 226	5 000	5 000
Sum inntekt		10 964 629	10 861 102	10 965 700	11 136 200
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	56 400	55 695	56 000	59 000
Styrehonorar	4	400 000	394 999	400 000	420 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	80 299	80 299	81 000	81 000
Driftskostnad					
Energikostnad		2 074 029	1 873 328	1 887 000	1 953 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 057 920	1 449 842	1 439 000	1 354 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 323 390	1 323 390	1 329 000	1 424 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	600	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	23 380	3 950	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 216 446	1 771 472	200 000	2 660 000
Revisjonshonorar	10	11 433	15 135	17 000	17 000
Forretningsførerhonorar		297 468	278 214	285 000	302 000
Andre honorar	11	191 132	126 551	100 000	100 000
Kontorkostnad		24 369	26 914	27 000	27 000
TV/bredbånd		919 170	820 813	920 000	941 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		300	0	0	0
Kontingent og gaver		63 119	90 384	90 000	90 000
Forsikring		394 581	379 511	425 000	403 000
Andre kostnader	12	165 127	156 972	213 000	223 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	400 542	347 296	108 000	92 000
Sum kostnad		8 699 705	9 194 766	7 584 000	10 153 000
Driftsresultat		2 264 924	1 666 336	3 381 700	983 200
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		53 032	45 561	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	5 969	5 330	0	0
Rentekostnad		120 556	122 834	120 000	115 000
Andel av rentekostnad i sameie	3	23 217	21 716	0	0
Netto finansposter		84 771	93 659	120 000	115 000
Årsresultat		2 180 153	1 572 677	3 261 700	868 200
Overført til/fra annen egenkapital		2 180 153	1 572 677	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 180 153	1 572 677	0	0

Balanse 2017 Åsbråten Borettslag

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	1 920 233	1 920 233
Bygninger	13	83 073 307	83 073 307
Garasjer	13	1 998 000	1 998 000
Andeler anleggsmiddel i sameie	3	3 198 151	3 256 292
Andre driftsmidler	13	1 010 115	1 090 414
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	13 000	13 000
Sum anleggsmidler		91 212 807	91 351 247
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		58 898	85 229
Kundefordringer		17 798	15 905
Andre kortsiktige fordringer	15	20 792	17 385
Forskuddsbetalte kostnader		424 774	396 821
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		5 000	5 000
Innestående bank		8 498 844	6 019 755
Sum omløpsmidler		9 026 105	6 540 095
SUM EIENDELER		100 238 912	97 891 341

Balanse 2017 Åsbråten Borettslag

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		57 767 577	55 587 424
Sum opptjent egenkapital		57 767 577	55 587 424
Sum egenkapital	19	57 787 377	55 607 224
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	5 161 150	5 459 071
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		41 213 650	41 511 571
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		25 360	27 861
Leverandørgjeld		915 251	499 214
Påløpne renter		954	671
Annen kortsiktig gjeld	17	296 319	244 800
Sum kortsiktig gjeld		1 237 884	772 546
Sum gjeld		42 451 535	42 284 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 238 912	97 891 341
Pantstillelser	18	41 213 650	41 511 571

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 skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2017	2016
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 918 476	7 918 476
3604 Innbetaling fra tidligere avskrevet leie	5 653	2 003
3609 Leie parkering	14 400	14 400
3614 Brenselsinntekter	1 887 564	1 887 564
3617 Leieinntekter diverse I	110 400	110 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	539 352	540 540
3690 Andre leieinntekter	380 160	279 493
Sum	10 856 005	10 752 876

Konto 3617 Leieinntekter diverse er vasketillegg og konto 3690 Andre leieinntekter er leietillegg bredbånd.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2017	2016
3990 Andre driftsinntekter	108 624	108 226
Sum	108 624	108 226

Konto 3990 Andre driftsinntekter er inntekt for utleie av basestasjonene til 3 teleselskaper i 2017.

Note 3 - Andeler i driftssameie

Borettslaget eier 26,96 % i Åsbråten sameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameiet er fordelt mellom eierne iht eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2017	2016
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	55 695
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	400 000	394 999
Sum	456 400	450 694

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

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

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2017	2016
6315 Faste kostnader servicesentraler	745 527	1 150 524
6360 Annet renhold	24 875	22 875
6361 Fast renhold	110 589	107 868
6362 Skadedyrutryddelse	17 536	16 717
6390 Andre driftskostnader	250	0
6392 Containerleie/tømming	115 561	151 858
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	43 582	0
Sum	1 057 920	1 449 842

Note 6 - Kommunale avgifter

	2017	2016
6329 Kommunale avgifter	1 323 390	1 323 390
Sum	1 323 390	1 323 390

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2017	2016
6490 Andre leiekostnader	600	0
Sum	600	0

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2017	2016
6500 Verktøy og redskaper	605	2 925
6525 IT utstyr	6 995	0
6531 IT kostnader felles	0	1 025
6540 Inventar	2 546	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 304	0
6582 Programvarekostnad	1 931	0
Sum	23 380	3 950

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2017	2016
6601 Vedlikehold bygg	14 914	119 849
6602 Vedlikehold VVS	86 724	52 695
6603 Vedlikehold elektro	176 590	166 689
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	309 145	201 286
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	9 751
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	124 162	616 351
6630 Egenandel forsikring	24 000	12 000
6641 Malerarbeider	758	33 907
6642 Snekkerarbeid	1 400	0
6643 Glassarbeid/Vindu	125 462	141 991
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	14 317	30 125
6648 Vedlikehold dører og porter	245 006	267 210
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	5 778
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	10 954
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	93 968	102 888
Sum	1 216 446	1 771 472

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

Note 10 - Revisjonshonorar

	2017	2016
6700 Revisjonshonorar	11 433	15 135
Sum	11 433	15 135

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2017	2016
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	569	1 488
6720 Juridisk honorar	28 650	0
6730 Teknisk honorar	65 723	36 325
6750 Vakthold	96 191	88 739
Sum	191 132	126 551

Note 12 - Andre kostnader

	2017	2016
7712 Økologi og miljøtiltak	0	29 700
7717 Aktivitetstilskudd	129 896	100 194
7718 Fellesarrangement	7 799	2 647
7719 Møter, div. styret	16 252	18 004
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	5 000
7740 Kurs for tillitsvalgte	3 996	0
7770 Betalingskostnader	947	940
7772 Omkostninger inkasso	2 030	501
7773 Provisjon inkasso - Usbl's fordringer til inkasso	1 672	0
7790 Andre kostnader	-1	0
7792 Øredifferanse	3	0
7795 Husleietap	33	-51
7796 Tomgangsleie vedlikehold	0	39
Sum	165 127	156 972

Konto 7717 Aktivitetstilskudd er aktivitetstilskudd til Stiftelsen Holmlia Nærmiljø, for drift av frivillighetssentralen i 2017 kr 52.675,50, årlig støtte til Åsbråten Beboerforening for 2017 kr 29.700,- og årlig støtte til Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia for 2017 kr 47.520,-

Note 13 - 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	340 896	62 540
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	880 224	129 891
Årets avskrivninger :	0	0	0	61 056	19 243
Anskaffelsesår :	1986	1986	1983	2012	2014
Antatt levetid i år :				20	10

Note 13 - Varige driftsmidler

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 pantesikret gjeld.

EIENDOM - PARKERINGSANLEGG:

Viser til opprinnelig kostpris for garasje og parkeringsanlegget fra 1983.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring, polisenr. SP586911

Note 14 - Aksjer og andeler

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

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

Note 15 - Andre kortsiktige fordringer

	2017	2016
1542 Mellomregning BBL Finans	13 741	14 860
1570 Andre kortsiktige fordringer	7 051	2 525
Sum	20 792	17 385

Konto 1570 andre kortsiktige fordringer er påløpte renteinntekter fra BBL-finans for 2017

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Borettslag

Note 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	12124023198
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	2.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	6 555 000
Lånesaldo 01.01:	5 459 071
Avdrag i perioden:	297 921
Lånesaldo 31.12:	5 161 150
Saldo 5 år frem i tid:	3 567 557

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124023198	9	29 879	268 911
	18	29 306	527 508
	11	29 049	319 539
	10	29 034	290 340
	6	28 725	172 350
	15	28 589	428 835
	24	28 484	683 616
	4	28 159	112 636
	5	27 895	139 475
	4	27 767	111 068
	4	27 269	109 076
	6	26 771	160 626
	3	26 492	79 476
	3	26 447	79 341
	5	25 934	129 670
	2	25 662	51 324
	7	25 368	177 576
	8	24 516	196 128
	3	23 882	71 646
	1	23 052	23 052
	1	22 215	22 215
	15	21 302	319 530
	14	20 450	286 300
	11	20 420	224 620
	9	19 590	176 310

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Borettslag

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
2937 Påløpte energikostnader	296 319	244 800
Sum	296 319	244 800

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2017
Bokført langsiktig gjeld	5 161 150
Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	41 213 650
Bokført verdi av pantsatt eiendom	86 991 541

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

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Borettslag

Note 19 - 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	55 587 424	2 180 153	57 767 577
Sum opptjent egenkapital	55 587 424	2 180 153	57 767 577
Sum egenkapital	55 607 224	2 180 153	57 787 377

ÅSBRÅTEN SAMEIE

ÅRSMELDING FOR 2017

Virksomhetens art

Selskapet er et sameie og har som formål å drive nyttig virksomhet for dets 4 eiere, som er borettslagene Grensen, Åsbråten, Dyretråkket og Bertramjordet. 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 22. mars 2017:

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

Vararepresentanter:

- Ingeborg Lunner, Åsbråten borettslag
- Bjørg Barmo, Grensen borettslag
- Sondre Junker Nygaard, Dyretråkket borettslag
- Nils Seland, Bertramjordet borettslag

Daglig leder i sameiet, Sølvi Askildsen, deltar fast på sameiets styremøter..

Likestilling

Selskapets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet har 5 ansatte, jf. for øvrig avsnittet om omorganisering av virksomheten. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Sameiets/Servicesentralen bemanning

Bemanningen ved Åsbråten Sameie pr. 28. februar 2018:

Daglig leder Sølvi Askildsen
 Vaktmester Einar Stene (tidl. tømrer/snekker)
 Vaktmester Thor Ruthenberg
 Vaktmester Arild Tokerud (100 % sykmeldt)
 Vaktmester Eirik Daldorff Pedersen, (vikar)
 Tømrer Robert Pettersen (sluttet 31.1.2018)

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.

Arbeidsgiveransvar

Arbeidsmiljøet anses pr 28.02. 2018 som godt. Omorganisering av virksomheten har imidlertid vært krevende. Jf. avsnitt om omorganisering.

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

HMS

Styret har ivaretatt 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 eksternt kontroll av el-anlegg.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsfører er Boligbyggelaget Usbl

Revisor er KPMG, Sørkedalsveien 6, 0369 Oslo

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Avtale nr.: 77 28 22 13. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til Servicesentralen.

Styrets arbeid

Sameiestyret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter. På møtene er det behandlet til sammen 66 saker. I tillegg har det i forbindelse med omorganiseringen av virksomheten blitt avholdt 6 arbeidsmøter fra høsten 2017 der representanter for Grensen, Åsbråten og Dyretråkket borettslag har deltatt.

Omorganisering av sameiets tjenester

Vaktmestertjenestene som reguleres av serviceavtalen mellom Servicesentralen (sameiet) og de fire borettslagene har vært et sentralt element i virksomheten. I tillegg yter sameiet/servicesentralen beboertjenester og snekkertjenester som ble etablert tidlig på 2000-tallet.

Flere av eierne (borettslagene) har 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 og 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 tilfredsstille 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

Arbeidet stoppet imidlertid opp som følge av sterk uenighet eierne i mellom. Dette med bakgrunn i at tre av eierne opplevde at vedtatt prosess ikke ble fulgt. Uenigheten resulterte i at styreleder gikk av i januar 2017. Dette samtidig som analysen av sameiets drift og organisering var klar.

Tre av eierne så i denne situasjonen behov for å engasjere en ny ekstern styreleder, for å søke å få prosessen tilbake til det sporet de fire eierne hadde avtalt. Ny styreleder ble valgt på det ordinære årsmøtet 22. mars.

For å få innsikt i situasjonen, og grunnlag for eventuelle tiltak, gjennomførte ny styreleder i perioden april og mai møter med:

- styrene i de eiende borettslagene
- daglig leder ved Servicesentralen
- øvrige ansatte ved Servicesentralen
- arbeidsgruppen som hadde utført analysen
- tidligere styreleder Henning Hoel

I tillegg deltok han på generalforsamlingene i borettslagene.

Videreføring av prosessen

Det videre arbeidet i styret med å vurdere endringer knyttet til sameiets oppgaver, bemanning, etc. for å sette sameiet i stand til å tilby ønskede tjenester til en konkurransedyktig kostnad, er gjennomført uten deltakelse fra Bertramjordet. Dette som følge av at Bertramjordet hadde konkludert med at sameiets tjenester måtte avvikles.

Sitat fra Bertramjordets skriftlige uttalelse til de øvrige eierne i forbindelse med styremøtet 13. juni:

Bertramjordets representanter mener at en styrt avvikling av Servicesentralens virksomhet er den beste løsningen ut fra interessene til både eierne, kundene (borettslagene/beboerne) og de ansatte. Dette må kombineres med at en ekstern aktør overtar og integrerer virksomheten i sin portefølje.

Det fremgikk videre av tilbakemeldingen fra Bertramjordet at deres vurdering var endelig, og at borettslaget ikke så det som formålstjenlig å delta i det videre arbeidet med å søke å sette Åsbråten Sameie i posisjon til å yte nyttige og kostnadseffektive tjenester.

Videre arbeid er dermed videreført av styrene i Grensen, Åsbråten og Dyretråkket i samspill med de ansatte. Etter det styret vurderer at har vært en god og grundig prosess landet disse tre eierne på en konklusjon om at det var ønskelig å videreføre tjenester i sameiets regi, men med betydelige endringer.

Vedtatte endringer fra 01.01.2018:

I hovedsak går endringene ut på følgende:

- 1) Avvikling av snekkertjenestene som av ulike årsaker ikke har fungert tilfredsstillende
- 2) Reduserte kostnader knyttet til administrasjon
- 3) En bemanning på 3 vaktmestere

- 4) En mer fleksibel utnyttelse av de ansattes ressurser
- 5) Styrket oppfølging av kostnadene knyttet til tjenestene for å sikre at dette er kosteffektivt for borettslagene
- 6) Styrket styre for oppfølging av virksomheten
- 7) Styrket informasjon fra sameiet til styrene i borettslagene og andelseierne i borettslagene

Vedtatte endringer har medført behov for å redusere antall ansatte. Se oversikt bemanning.

Bertramjordet

Bertramjordet fattet i sin generalforsamling 4. mai følgende vedtak:

Bertramjordet borettslag ønsker å bli løst fra alle økonomiske forpliktelser vedrørende drift av Åsbråten servicesentral. Styret gis fullmakt til å forhandle med de øvrige sameierne med det formål at Åsbråten servicesentral skilles ut som et eget selskap hvor eierskapet tilligger Åsbråten borettslag, Dyretråkket borettslag og Grensen borettslag. Dersom slike forhandlinger ikke fører fram, gis styret fullmakt til å kreve Åsbråten sameie oppløst etter sameielovens § 15.

Etter avtale mellom partene ble forhandlingene startet opp i oktober. I forkant av avtalt forhandlingsmøte 30. oktober fremmet så Bertramjordet et innspill om at borettslaget på gitte vilkår fortsatt kunne delta i samarbeidet om tjenester i regi av sameiet. I møtet redegjorde styreleder og nestleder i sameiet for forhold og vilkår i Bertramjordets innspill som var vanskelig å forene med de tre øvrige eiernes vurderinger. Videre ble det informert om at de tre øvrige eierne så behov for å tilføre en avtale flere punkter, dersom det skulle inngås en avtale om en videreføring av samarbeidet.

I møtet var det enighet om at de tre øvrige eierne skulle gi Bertramjordet skriftlige tilbakemeldinger knyttet til:

- 1) Problematiske forhold/vilkår knyttet til Bertramjordets vilkår for en overgangsperiode med fortsatt samarbeid om drift av tjenester
- 2) Notat med oppsummering av de tre øvrige eiernes vurdering av nødvendige tiltak for videreføring av tjenestedrift fra Åsbråten Sameie
- 3) Aktuelle punkter knyttet til en eventuell avtale om fortsatt samarbeid om tjenester

Dokumentene ble som avtalt i møtet 30. oktober sendt styret i Bertramjordet innen 20. november.

Etter dette har ikke styret i Bertramjordet ønsket å ha flere forhandlingsmøter om fortsatt deltakelse i samarbeid om tjenester, eller alternative løsninger for at Bertramjordet skal bli løst fra alle økonomiske forpliktelser vedrørende drift av tjenester i sameiets regi.

I sakens anledning mottok styreleder melding om at styret i Bertramjordet 7. desember fattet vedtak om at det er et absolutt og ufravikelig krav at sameiets tjenester må skilles ut i et eget selskap. Det ble presisert at skillet mellom eiendomsdrift og tjenestedrift innebærer at det må være to separate selskaper skilt økonomisk, administrativt og organisatorisk. Videre er Bertramjordets klare anbefaling til de øvrige eierne at tjenestedriften må legges inn i et aksjeselskap.

Styreleder og de tre øvrige eierne ser det som ugunstig å legge tjenestedriften inn i et aksjeselskap på nåværende tidspunkt. Et umiddelbart resultat ved et slikt grep vil være at det må beregnes merverdiavgift (mva) på sameiets tjenester til borettslagene og for arbeid som utføres knyttet til sameiets eiendommer. Sameiet vil få noe fradrag for mva som betales på innkjøp av varer og tjenester, men kostnadsøkningen vil bli på minst 20 %. I budsjettet for 2018 ville dette medført minimum kr 800 000,- i økte kostnader. Kostnader som eierne (borettslagene) eventuelt må betale.

For å kunne yte flere tjenester direkte til beboerne i borettslagene kan det på noe sikt være aktuelt å etablere et aksjeselskap ved siden av sameiets drift, men styret ser det som nødvendig å få på plass vedtatte endringer på en god måte først.

Merverdiavgift på tjenester

Grunnet uklar rådgivning fra sameiets regnskapsfører vinteren 2016/2017 oppsto det usikkerhet knyttet til fakturering av tjenester og mulig plikt til å måtte beregne mva på tjenester fra sameiet til eiende borettslag.

Usikkerheten i denne forbindelse var også et fremhevet argument når Bertramjordet på sin generalforsamling 4. mai behandlet saken om å komme fri fra tjenester og forpliktelser knyttet til tjenestene som leveres fra Åsbråten Servicesentral.

Styret har i denne forbindelse sett det som nødvendig å engasjere ekstern bistand. Revisjonsfirmaet Ernst & Young (EY) ble kontaktet for å få kunnskap om eventuelle endringer etter at det samme firmaet bisto Usbl og driftssameiene med tilsvarende spørsmål tidlig på 2000- tallet. Fra sameiet deltok styreleder og styrelederne i Dyretråkket og Bertramjordet i det avklarende møtet med EY.

Tjenester fra sameiet til eiende borettslag

EY var i møtet klare på dette punktet der de uttalte at sameiet med grunnlag i uttalelsene fra 2002 kan levere tjenester som i dag uten at dette skal medføre plikt til å beregne mva. Dette gjelder også snekkertjenestene så lenge det er snakk om vedlikehold og drift av borettslagene. Dersom borettslagene skulle engasjere sameiet til å oppføre nybygg, tilbygg eller annen vesentlig oppgradering av boligmassen vil dette etter EYs syn kunne bli vurdert på annen måte.

Generelt uttalte EY på linje med regnskapsførers rådgiver at det har vært en utvikling i retning av at myndighetene er strengere i sin vurdering når det gjelder virksomhet som faller inn under næringsbegrepet, men de var altså klare på at virksomheten slik den har vært drevet er på trygg grunn. Det er i denne forbindelse et viktig moment at driften er organisert gjennom et sameie der sameierne – borettslagene - er økonomisk ansvarlige for driften av sameiet og sameiets forpliktelser forøvrig.

Vedrørende kostnadsberegningen var også uttalelsen fra EY klar på at beregning av en riktig selvkost for å dekke alle kostnader som materialer, arbeidstid, adm. tid etc. knyttet til et oppdrag eller en tjeneste, er korrekt. Sameiet kan dermed beregne riktige priser på sine tjenester til borettslagene, og det er således ikke nødvendig med kapitalinnkallinger for å dokumentere at driften går med underskudd.

Tjenester fra sameiet direkte til andelseierne

I følge rådgivningen fra EY vil tjenester utført for den enkelte andelseiers regning kunne bli ansett som mva-pliktig virksomhet. Et eventuelt større omfang av slike tjenester ble derfor anbefalt avklart med myndighetene, dersom dette var en ønskelig utvikling for sameiet.

Basert på regnskapsførers gjentatte tilbakemelding om at tjenester kan ytes til andelseierne, dersom disse faktureres via borettslaget, legges det likevel til grunn at sameiet kan levere tjenester i begrenset omfang direkte til andelseierne. Eksempler på dette er reparasjon/skifte av dørlåser etc.

SAMEIETS EIENDOMSDRIFT

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 vil vurdere alternativ bruk av lokalene

Grendehus Øst

Lokalene i underetasjen er leid ut til Bertramjordet Medisinske Senter. Lokalene i første etasje har blitt oppgradert i løpet av 2015 og første del av 2016. Lokalene leies nå ut som selskapslokale for beboerne og møtelokaler for styrene. Det er installert projektor, lerret og trådløst bredbånd slik at lokalet også fremstår som et moderne møterom.

Selskapslokalet er blitt populært blant beboerne, og det er stor pågang for å leie lokalene.

Butikklokalet

Åsbråten Sameie forhandlet i 2016 fram ny leieavtale med varighet i 10 år med Holmlia Matsenter AS.

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. Jf. i denne forbindelse punktet om omorganisering av virksomheten.

Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr 215 657,-. Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameie har, er medtatt i det framlagte regnskapet.

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

Åsbråten 28. februar 2018
ASBRÅTEN SAMEIE


Jens Veiteberg
Styreleder


Synnøve T. Lærum
Synnøve Tafjord Lærum
Styremedlem


Beate Framdal
Styremedlem

 x)
Oddvar Hansen
Styremedlem


John Petter Reinertsen
Styremedlem

x) Leveret endringsforslag /
protokolltilførsel



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 Åsbråten Sameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 215 657. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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	Sandnessjøen	Trondheim
Bodø	Karvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



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 modifierer 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 rettviseende bilde.

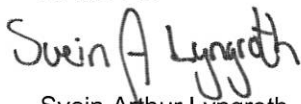
Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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, 7. mars 2018
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2017 Åsbråten Sameie
--

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		3 638 348	5 502 895	5 256 000	4 082 000
Sum salgsinntekt		3 638 348	5 502 895	5 256 000	4 082 000
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	434 134	252 552	346 000	445 000
Leie forretningslokaler	1	510 000	183 570	510 000	510 000
Sum leieinntekt		944 134	436 122	856 000	955 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 487 006	1 327 644	190 000	392 327
Sum annen inntekt		1 487 006	1 327 644	190 000	392 327
Sum inntekt		6 069 488	7 266 661	6 302 000	5 429 327
KOSTNAD					
Varekostnad		43 651	-54 896	0	50 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 310 872	4 840 146	4 682 000	3 780 370
Styrehonorar	3	258 205	129 500	170 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	12	241 185	241 185	233 000	245 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	184 417	169 478	150 000	150 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	123 223	60 045	97 000	75 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	14 954	14 954	15 000	15 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		51 928	97 253	10 000	53 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	79 108	297 374	133 000	70 000
Reparasjon og vedlikehold	8	128 160	733 808	129 000	66 000
Revisjonshonorar	9	6 875	7 755	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		215 904	209 568	181 000	210 000
Andre honorar	10	59 396	75 406	68 000	41 000
Kontorkostnad		82 144	92 818	107 000	69 000
TV/bredbånd		6 872	6 783	4 000	7 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		263 008	169 446	150 000	135 000
Salg og reklamekostnad		10 072	22 148	0	8 000
Kontingenter og gaver		3 045	16 134	10 000	5 000
Forsikringer		131 121	97 983	101 000	130 000
Andre kostnader	11	7 032	226 956	95 000	6 000
Sum kostnad		6 221 170	7 453 843	6 343 000	5 373 370
Driftsresultat		-151 682	-187 182	-41 000	55 957
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 142	19 770	17 000	19 000
Rentekostnad		86 116	80 551	110 000	74 000
Netto finansposter		63 975	60 781	93 000	55 000
Årsresultat		-215 657	-247 963	-134 000	957
Overført sameiekapital		-215 657	-247 963	0	0

Resultatregnskap 2017 Åsbråten Sameie
--

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
SUM OVERFØRINGER		-215 657	-247 963	0	0

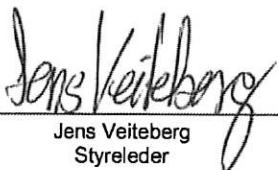
Balanse 2017 Åsbråten Sameie

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	426 877	426 877
Garasjer	12	190 610	190 610
Andre fellesanlegg	12	83 233	83 233
Andeler anleggsmiddel i sameie		12 087 573	12 087 573
Andre driftsmidler	12	1 239 937	1 481 122
Sum anleggsmidler		14 028 230	14 269 415
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		269 829	284 666
Fordringer			
Restanser felleskostnader		830	13 304
Kundefordringer		88 345	298 732
Andre kortsiktige fordringer	13	36 784	943
Forskuddsbetalte kostnader		40 397	54 769
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		4 000	4 000
Innestående bank		370 544	308 359
Sum omløpsmidler		810 729	964 773
SUM EIENDELER		14 838 960	15 234 188

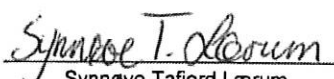
Balanse 2017 Åsbråten Sameie

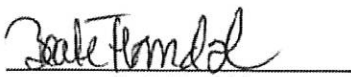
	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 862 578	12 078 235
Sum opptjent egenkapital		11 862 578	12 078 235
Sum egenkapital	16	11 862 578	12 078 235
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	2 000 000	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		231 106	342 846
Skyldig off. myndigheter		300 662	356 681
Påløpne renter		600	0
Annen kortsiktig gjeld	15	444 014	456 426
Sum kortsiktig gjeld		976 382	1 155 954
Sum gjeld		2 976 382	3 155 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 838 960	15 234 188

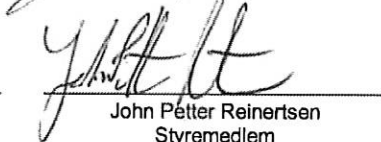
Sted: OsloDato: 28.02.2018


 Jens Veiteberg
 Styreleder


 Oddvar Dagfinn Hansen
 Styremedlem


 Synnøve Tafjord Lærum
 Styremedlem


 Beate Framdal
 Styremedlem


 John Petter Reinertsen
 Styremedlem

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Sameie**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.

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2017	2016
3600 Innkrevde felleskostn. drift	364 184	206 552
3690 Andre leieinntekter	69 950	46 000
3605 Leie forretningslokaler	510 000	183 570
Sum	944 134	436 122

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder utleie av lokale i grendehus Øst.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2017	2016
3988 Årets inn- og utbetaling	1 334 004	1 101 004
3990 Andre driftsinntekter	153 002	226 640
Sum	1 487 006	1 327 644

Konto 3988 er kapitalinnkalling fra borettslagene. Konto 3990 andre driftsinntekter gjelder påslag på materialer og traktorleie til borettslagene.

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Sameie

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2017	2016
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	2 820 047	3 000 647
5102 Overtid fra lønssystemet	118 647	246 860
5106 Fast lønn til ansatte U FP opptjening - fra lønns	0	8 333
5120 Timelønn fra lønssystemet	76 625	166 135
5129 Annen lønn fra lønssystemet	60 000	84 000
5150 Påløpne feriepenger	382 683	450 920
5260 Gruppeliv innberetning fra lønssystemet	4 818	25 934
5280 Andre fordeler fra lønn	17 568	24 888
5290 MOTPOST AFP	-22 386	-50 822
5360 Honorarer fra lønssystemet	50 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	501 250	534 743
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	53 959	63 580
5424 AFP pensjon	54 756	61 291
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	5 544	8 766
5600 Gruppelivsforsikring	29 313	0
5635 Yrkesskadeforsikring	20 016	49 299
5753 Tjenestepensjon OTP	97 090	72 269
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	0	-27 360
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	0	27 360
5802 Aga grl sykelønn	0	-27 360
5830 Refusjon feriepenger fra lønssystemet	-2 791	0
5840 Aga grl feripenger (db) - fra lønssystemet	2 791	0
5841 Aga grl feriepenger	-2 791	0
5910 Kantinekostnader	4 304	25 292
5915 Overtidsmat	0	389
5965 Arbeidstøy	30 913	53 672
5995 Andre sosiale kostnader	8 516	41 312
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	258 205	129 500
Sum	4 569 077	4 969 646

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 4 - Energikostnader

	2017	2016
6200 Strøm- og energikostnader	103 626	93 742
6260 Fjernvarme	80 791	75 736
Sum	184 417	169 478

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Sameie

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2017	2016
6300 Leiekostnader lokaler	54 802	0
6360 Annet renhold	48 883	41 788
6390 Andre driftskostnader	19 539	18 257
Sum	123 223	60 045

Note 6 - Kommunale avgifter

	2017	2016
6329 Kommunale avgifter	14 954	14 954
Sum	14 954	14 954

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2017	2016
6500 Verktøy og redskaper	43 688	75 626
6525 IT utstyr	14 250	799
6540 Inventar	8 830	178 513
6541 Kontormaskiner	0	18 142
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	318	1 159
6552 Driftsmateriell	12 021	23 135
Sum	79 108	297 374

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2017	2016
6603 Vedlikehold elektro	48 579	181 370
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	39 931	47 500
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 241	24 846
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	24 842	23 438
6630 Egenandel forsikring	6 000	0
6641 Malerarbeider	0	7 327
6642 Snekkerarbeid	2 344	3 823
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	9 465
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	223	436 040
Sum	128 160	733 808

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Sameie

Note 9 - Revisjonshonorar

	2017	2016
6700 Revisjonshonorar	6 875	7 755
Sum	6 875	7 755

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre honorar

	2017	2016
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	-1 813	49 600
6716 Honorarkostnader øvrige	12 500	7 875
6720 Juridisk honorar	33 717	3 719
6730 Teknisk honorar	5 000	0
6750 Vakthold	9 992	14 212
Sum	59 396	75 406

Konto 6714 gjelder: Utføring av lønnskjøringer, og fakturering. Beløpet er negativt, da avsetning fra 2016, var høyere enn faktisk kostnad ble.

Note 11 - Andre kostnader

	2017	2016
7718 Fellesarrangement	1 550	10 361
7719 Møter, div. styret	0	2 789
7740 Kurs for tillitsvalgte	2 972	212 021
7770 Betalingskostnader	1 460	1 515
7772 Omkostninger inkasso	1 050	0
7790 Andre kostnader	0	278
7792 Øredifferanse	0	-9
Sum	7 032	226 956

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Sameie

Note 12 - Varige driftsmidler

	Toyota varebil	John Deere	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Ventilasjonsanl G. Øst 1etg	Ventilasjonsanl G. Øst 1etg	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	240 100	162 500	357 500	142 500	142 500	357 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	240 100	162 500	357 500	142 500	142 500	357 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	205 800	75 833	69 514	27 708	26 916	67 528
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	34 300	86 667	287 986	114 792	115 584	289 972
Årets avskrivninger :	34 300	16 250	23 833	9 500	9 500	23 833
Anskaffelsesår :	2012	2013	2015	2015	2015	2015
Antatt levetid i år :	7	10	15	15	15	15

	Ventilasjonsanl G.Vest U+1.	Arbeid Vent.anlegg G.Vest	8 bord og 50 rottingstoler	Tomter / eiendom	Garasjer Bygningsmessi anlegg	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 250	87 960	57 714	426 877	190 610	83 233
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 250	87 960	57 714	426 877	190 610	83 233
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	236	17 103	23 086	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	1 014	70 857	34 628	426 877	190 610	83 233
Årets avskrivninger :	83	5 864	11 543	0	0	0
Anskaffelsesår :	2015	2015	2015	1987	1987	1987
Antatt levetid i år :	15	15	5			

	Eiendom /anleggsmiddel samei	Rullgitter påkostninger	Inventar /innredning	Huyadai	Toyota HI Lux	Traktor 1
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 087 573	84 875	241 733	119 510	150 000	519 988
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 087 573	84 875	241 733	119 510	150 000	519 988
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	241 733	119 510	150 000	515 654
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	12 087 573	84 875	0	0	0	4 334
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	51 999
Anskaffelsesår :	1987	2008	1997	2002	2007	2008
Antatt levetid i år :			10	7	7	10

	Traktor 2	Fjernstyrtport 2	Minitraktor	Traktor 1770Cx50	Gjerdasag	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	485 125	201 723	295 096	488 163	18 500	17 039
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	485 125	201 723	295 096	488 163	18 500	17 039
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	388 099	201 723	295 096	488 163	18 500	17 039
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Sameie

Note 12 - Varige driftsmidler

Bokført 31.12:	97 026	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	48 512	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2010	2002	1998	2005	2001	2005
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	10

Snøfres 1200S

Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 672
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 672
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	41 770
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	17 902
Årets avskrivninger :	5 967
Anskaffelsesår :	2011
Antatt levetid i år :	10

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Sameie

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2017	2016
1542 Mellomregning BBL Finans	36 784	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	943
Sum	36 784	943

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Sameie

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Ny ventilasjon og vedlikehold Grendehus
Lånenummer:	12130136581
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2034
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 000 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	2 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	1 654 056

Nytt lån nr. 1213.01.36581, tatt opp i DNB Boligkreditt ANS 20.01.15.

Lånet er et annuitetslån og nedbetales med 4 terminer i året. Siste termin forfaller til betaling 30.09.2034.. Lånets formål er finansiering av rehabilitering og nytt ventilasjonsanlegg i Grendehus Øst.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
2937 Påløpte energikostnader	7 700	0
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	379 848	402 776
2980 Andre påløpte kostnader	56 465	53 650
Sum	444 014	456 426

Konto 2980 Annen kortsiktig gjeld gjelder avsetning kostnad for diesel til arbeidsmaskiner og traktorer for desember, trekkes i autogiro i 2018.

Noter årsregnskap 2017 Åsbråten Sameie
--

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	12 078 235	-215 657	11 862 578
Sum opptjent egenkapital	12 078 235	-215 657	11 862 578
Sum egenkapital	12 078 235	-215 657	11 862 578

Årsregnskap 2017 Åsbråten Sameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	-191 180	-184 402
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-215 657	-247 963
Tilbakeføring av avskrivning	241 185	241 185
B. Endring arbeidskapital	25 528	-6 778
C. Arbeidskapital	-165 652	-191 180

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