

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Åsbråten Borettslag

Tid og sted: Onsdag 10.04.2019 kl. 19:00 - på barne og ungdomssentret på Holmlia (BUSH).

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 2018

3 Årsberetning 2018

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring
- 5.2 Retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader
- 5.3 Utvikling og omstilling av Servicekontorets arbeidsoppgaver utredes og forankres hos GF

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2019.
- 6.4 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 onsdag 10.04.2019:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 2 302 677 anbefales godkjent.

3. Årsberetning 2018

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, som gir medlemmer fordel til å melde forkjøpsrett på boliger i borettslaget. Vedtektene er ikke oppdatert i henhold til praksis.

I vedtektene står det i dag:

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Styret forslår å endre til:

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett

Forslag til vedtak: § 3-1 (1) Endres til:

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett

5.2 Retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader

Styrets sak til generalforsamlingen i Åsbråten borettslag 10. april 2019.

Styret ønsker å tydeliggjøre praksisen rundt betaling av egenandel ved forsikringssaker og ber generalforsamlingen om å vedta følgende retningslinjer:

Retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader

Hensikten med prinsippene er å innskjerpe aktsomhetskravet og særlig ansvaret for løpende indre vedlikehold og ettersyn. Dermed vil det bli færre skader, og borettslagets utgifter blir mindre.

Punkt 1

Hvis skaden skyldes forhold ved den del av bygningsmassen som borettslaget har vedlikeholdsansvar for, betaler borettslaget egenandelen.

For eksempel:

- Rørbrudd i vegg
- Plutselig lekkasje fra radiator

Punkt 2

Hvis skaden skyldes andelseierens/husstandens egne disposisjoner, eller installasjoner som beboer selv bringer med seg, eller noe de har foretatt seg (eller unnlatt å foreta seg), skal andelseieren betale egenandelen. Det er ikke en betingelse her at det er gjort noe kritikkverdig, galt eller uforsvarlig.

For eksempel:

- Lekkasje fra akvarium
- Lekkasje fra oppvaskmaskin/vaskemaskin eller tilførselsslangene
- Lekkasje fra dusj/badekar og annet på bad der ufagmessig arbeid gjør at lekkasjen ikke blir stoppet av membran
- Oversvømmelser som skyldes manglende rensing/vedlikehold av sluk
- Man velter en tung gjenstand over radiatoren, som sprekker
- Brann i kjele på komfyr

Punkt 3

Hvis man imidlertid har vært uaktsom eller gjort noe som er kritikkverdig, kan man risikere å komme i et erstatningsansvar i tillegg til at man må betale egenandelen. Det kan også tenkes at forsikringsselskapet avslår å dekke skaden, eller at det vil søke regress hos den som har forårsaket den.

For eksempel:

- Sot og røykskader etter bruk av stearinlys
- Man glemmer å skru av vannkranen, med påfølgende vannskader

De ovennevnte eksemplene er innenfor en "normal" bruk av leiligheten.

Punkt 4

Hvis man foretar seg noe ekstremt, kan man også komme i et straffeansvar.

For eksempel:

- Bruk av fyrverkeri innendørs

Borettslaget har for tiden en forsikring med en egenandel på kr. 6.000,-.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til retningslinjer for betaling av egenandel ved forsikringsskader

5.3 Utvikling og omstilling av Servicekontorets arbeidsoppgaver utredes og forankres hos GF

Saken leveres styret ved email og i kopi i borettslagets postkasse 21.03.2019

Generalforsamlingen April 2019 vedtar att Styrets arbeid med utvikling og omstilling av Servicekontorets arbeidsoppgaver utredes og forankres hos Generalforsamlingen. En slik forankring kan være både en støtte for styret i sitt arbeid med utviklingen av Servicekontorets arbeidsorganisasjon og arbeidsoppgaver, og en viktig forutsetning før beboerna både økonomisk og da det gjelder å få best mulig service for våre økonomiske resurser.

Generalforsamlingen vedtar å pålegge borettslagets Styre å vedta en plan med faststillelse av Servicekontorets økonomiske og materielle behov og resurser basert på arbeidsoppgavene på årsbasis.

Servicekontoret har mange arbeidsoppgaver. I Oslo hade vi 38 dager med snø da det var nødvendig å bruke store maskiner til snørydding. Borettslaget må i tillegg til snørydding beregne et fåtall dager på årsbasis til feiing av fortauer og tun i boligområdet, særlig på våren. Årets resterende dager, minst 300 dager, trenges kun mindre arbeidsmaskiner til persontransport og vedlikeholdsarbeider.

Styret bes redegjøre for de praktiska sidene ved Servicekontorets arbeid, hvordan arbeidet er organisert og hvordan bruk av arbeidsmaskiner påvirker vår helse og bidrar til negativ klimautvikling. Våre dieseldrevne traktorer er ikke nye, og de gir et betydelig utslipp i form av helsefarlige gaser og partikler og et betydelig utslipp som bidrar negativt til klima. Store traktorer er i grunn ikke egnet persontransport innenfor boligområdet. Det finnes bedre egnet mindre arbeidsmaskiner til visse oppgaver, og mindre el-drevne kjøretøy til mindre omfattende vedlikeholdsarbeider der personalen transporterer noen få verktøy. Utviklingen i byen går mot bruk av mindre kjøretøy som går på mer miljømessig drivstoff (alternativ til fossil drevne maskiner). El-drevne arbeidsmaskiner med en relativt kort driftstid (4 timer effektivt driftstid) kan sikkert være velegnet ved mange av Servicekontorets arbeidsoppgaver.

Styret bes undersøke og redegjøre for de økonomiske forutsetningene for at på sikt kjøpe de arbeidsmaskiner som kreves for de arbeidsoppgavene Servicekontoret har, og som drivs med miljømessig og helsemessig bedre alternativer enn fossil drivstoff alternativt å leie inn tjenester fra firmaer som har klart en omstilling til miljømessige arbeidsmaskiner. Styret bes undersøke mulighetene for, og gevinstene med å selg traktorene, dersom Styrets utredning viser at disse er både i overkant kostnadskrevenende å drive, eller lite velegnet til å løse Servicekontorets arbeidsoppgaver.

Styret pålegges å ange dato for når arbeidet med utredning og kartlegging samt analysearbeidet kan starte, når arbeidet skal være avsluttet. Styret bes vurdere å utse en arbeidsgruppe til hjelp ved å arbeide med saken. Styret bes å samarbeide med Bymiljøavdelingen for å få utført målinger av luftkvaliteten allerede nå i borettslaget, og for å få råd og tips om forbedringer, i den perioden som dieseldrevne traktorer fortsatt brukes på vårt område.

Susan Albright

Åsbråttstien 35

1251 Oslo

Forslag til vedtak: Vedlikehold og utskifting av maskinparken på Servicesentralen er en sak for sameiets styre og Servicesentralens daglige leder. Etter hvert som elektrisk drevne maskiner/traktorer blir gode

alternativer, ser vi det som naturlig at slike maskiner/traktorer vurderes kjøpt inn i stedet for tilsvarende dieseldrevne. Generalforsamlingen har tillit til at styret i Åsbråten sameie og daglig leder i Servicesentralen kan gjøre gode vurderinger om dette i fremtiden.

Styrets innstilling: Åsbråten borettslag eier sammen med Grensen borettslag og Dyretråkket borettslag Åsbråten sameie. Åsbråten sameie drifter Åsbråten Servicesentral.

Åsbråten sameie startet i 2016 en nøye gjennomgang av driften i sameiet, både mht. eiendommer og driften av Servicesentralen. Analysen ga oss noen viktige beskjeder. Bl.a. ble snekkeravdelingen lagt ned og bemanningen redusert. Borettslagene utarbeidet kravspesifikasjoner for levering av vaktmestertjenester. Ytterligere analyse er pr. nå ikke på agendaen. Et av borettslagene, Bertramjordet, valgte av forskjellige grunner å gå ut av samarbeidet fra 1/1-19. De grunnene vil vi ikke gå inn på her, men de tre andre borettslagene var av en annen oppfatning og fortsetter samarbeidet med drift av Sameiet og herunder Servicesentralen og vaktmestertjenestene.

Ny daglig leder ved Servicesentralen skal utvikle tjenestene videre fremover.

Mot slutten av fjoråret ble det klart at noe måtte gjøres med traktorene vaktmestrene bruker. En gammel traktor ble solgt, og en ny ble kjøpt inn. I denne prosessen ble det også sett på om det var mulig å kjøpe elektrisk drevet traktor. Det finnes, men de er fremdeles ikke kraftige nok. De må lades etter en 3 – 4 timers bruk. Det er for kort driftstid til at slike traktorer kan brukes en hel arbeidsdag, og det er økonomisk ugunstig å kjøpe to traktorer når behovet er en. Det er sannsynlig at det vil komme bedre elektrisk drevne i fremtiden. Utskifting av traktorer er en høy kostnad, og må nøye vurderes etter hvert som maskinparken eldes.

6. Valg

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen.

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2019.

6.4 Valg av valgkomite

136 Åsbråten Borettslag

Årsmelding 2018

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 2018 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
Varamedlem	Kate Helen Gustavsen	Åsbråttstien 19, 1251 OSLO

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

Virksomhetens art

Åsbråten Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 948 608 936. Det er 198 boliger og ett næringslokale i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor KPMG, Oslo

Forsikring

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

Ytre miljø

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

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

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

I løpet av kalenderåret 2018 var HMS en fast sak på de regulære styremøtene. Avvik ble innmeldt og rettet.

5 års kontroll av brannslukningsapparater ble utført av Trygg & Sikker. 63 apparater ble ikke kontrollert, 8 av disse manglet slange, 2 var utgått på dato og 53 ble ikke satt ut. Brev ble sendt til beboerne med en frist for å få apparatet kontrollert på egen bekostning og for å levere dokumentasjon til styret. 36 beboere leverte ikke dokumentasjon på kontroll av apparatene. De ble igjen kontaktet, men uten hell. Styret er bekymret over at så mange ikke bryr seg om forskrifter om brannvern og er villige til å ta en slik risiko det innebærer å ikke ha tilstrekkelig med lovpålagte slukkemidler. Dette er ikke bare farlig for de som ikke har tilstrekkelig slukkemidler, men er også en potensiell fare for naboene da branner har en tendens til å spre seg.

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 128 av 198 beboere. Dessverre er antall ikke-tilbakeleverte skjemaer for høyt. Alle 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.

En brann på kjøkken ble slukket av beboer selv.

Batterier i røykvarslerne i blokkoppgangene ble skiftet.

Årlig kontroll av elanleggene i borettslaget ble gjennomført. Avvik ble rettet.

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

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

Overdragelser

I 2018 har 17 andeler skiftet eiere. 1 var overføring til nærstående.

I 2017 var tallet 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.

(Pris er salgssum uten andel av fellesgjeld. Pr. mars -19 er det ikke fellesgjeld.)

Hustype	Ant. rom	Kvadr.m.	Garasje	Kvadratm.pris	Pris
bl	4	95,4	nei	37.212	3.550.000
bl	3	84,0	ja	38.690	3.250.000
bl	3	84,0	ja	40.476	3.400.000
rh	2	53,0	ja	47.170	2.500.000
bl	4	95,4	nei	30.608	2.920.000
bl	2	58,5	ja	43.077	2.520.000
rh	2	53,0	ja	47.170	2.500.000
rh	3	82,0	ja	34.756	2.850.000
rh	4	106,2	nei	34.557	3.670.000
rh	4	106,2	nei	34.746	3.690.000
bl	2	58,5	ja	42.308	2.475.000
rh	4	89,2	ja	34.753	3.100.000
rh	4	104,3	nei	34.276	3.575.000
rh	4	104,3	ja	31.640	3.300.000
bl	4	95,4	nei	29.560	2.820.000
rh	3	77,4	ja	43.928	3.400.000

Bruksoverlating

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

Juridiske eiere

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

Økonomi

Årsregnskapet for 2018 viser et overskudd med kr. 2 302 677 (2017: kr 2 180 153).

Disponible midler utgjorde pr. 31/12-18 kr. 4 955 791 (2017: kr 7 788 221).

Langsiktig lån pr. 31/12-18 var kr. 0. (Nedbetalt i november 2018.)

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

Det som regnes som felleskostnader forble uendret fra 01.01.2019.

Pga. stor økning av fjernvarmekostnadene var styret nødt til å øke brenseldelen med 20%. Renter og nedbetaling av fellesgjeld falt bort da lånet ble betalt ned. Kollektivt bredbånd og TV-pakke/HDPVR ble etter ny avtale med GET erstattet av Flex50 til kr. 385 pr. mnd, (-skulle egentlig gått opp til kr. 410).

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 1/1-19 blitt redusert med 11,8%. I samme periode har konsumprisindeksen økt med 40,1%. Dette har vi klart med langsiktig stram økonomisk styring.

Styrets arbeid

Styret har i denne perioden hatt 12 styremøter og behandlet 186 styresaker. Vi innkalte til ekstraordinær generalforsamling 5. mars 2018 og 7. januar 2019 for å behandle fasadeprosjektet.

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 februar.

Styrets leder deltok på styrelederkonferanse på Fornebu 20. – 21. oktober.

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 MinVarme, Multinett, BUSH (Barne- og Ungdomssenteret Søndre Holmlia) og Åsbråten Beboerforening.

Styret har i 2018 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 der teknisk avdeling hos USBL har hjulpet oss. Vi har sett på forskjellige muligheter i materialvalg og graden av rehabilitering samt muligheten for bedre isolasjon i veggene der all kledning må byttes ut. Vi har også sjekket tilstanden under de gule platene på blokkene, -den var bra. Styret har foreløpig dekket prosjektkostnadene med borettslagets likvidide midler, men vi vil bli nødt til å øke borettslagets lån for å finansiere prosjektet. Ekstraordinær generalforsamling 7. februar 2019 bestemte at vi gjennomfører fasadeprosjektalternativ nr. 2 til estimert kostnad til 24 mill. Styret innhenter tilbud på prosjektgjennomføring hos USBL og OBOS.

Styret har fått felt noen trær og beskåret busker på fellesområdene. Lønnetrærne er beskåret.

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.

Dugnad ble arrangert 8. 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!

Styret arrangerte innsamling av grovsøppel 8. mai. Vi er ikke fornøyd med hvordan dette ble gjennomført da mange fortsatte å kaste søppelet sitt forskjellige steder selv om innsamlingen var over. Det førte til større kostnader enn beregnet. Styret vil gjennomføre dette på en annen måte neste gang.

Uroen i sameiet har gått mot avslutning i og med at Bertramjordet borettslag trekker seg ut av Åsbråten sameie. Det har båndlagt mye ressurser i styret. Se årsmelding fra Åsbråten sameie. Styret ser frem til godt samarbeid med Dyretråkket og Grensen borettslag og ny daglig leder på Servicesentralen.

Borettslaget har på grunn av nedlegging av tømreravdelingen i sameiet hatt mindre aktivitet og dermed kostnader på utskifting av slitte dører og vinduer i 2018. Vi har nå funnet et firma som gjør dette arbeidet for oss.

Den tidligere vaskeribygningen, Åsbråttien 60, har i hele 2018 vært utleid til Demensforeningen. Som en del av avtalen pusset de opp bygningen til god standard. Dessverre går de ut av avtalen fra 1. april 2019. Vi har da pent oppussete lokaler til annen bruk.

Styret er i ferd med å pusse opp lokalene i nr. 17. Og vi ser på mulighetene for å få oppgradert ubrukte lokaler i nr. 33. Så ser vi hva vi kan bruke lokalene til.

Styret arbeider med å få etablert flere ladestasjoner for elbil.

Styret har inngått avtale med Biliblant. www.biliblant.no Beboere i Åsbråten kan leie tre biler levert av Bertel O. Steen som står på p-plasser nedenfor Frelsesarmé-boksen. Utleien er helt appstyrt. Vi har en prøvetid på seks måneder.

Våre samarbeidspartnere

Åsbråten Servicesentral / Åsbråten sameie

Sammen med Grensen og Dyretråkket eier vi Åsbråten sameie som igjen driver Åsbråten Servicesentral (vaktmestre og servicekontor) og sameiets eiendommer (grendehus vest, frisørsalongen, lokalene til Sparbutikken 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 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, 18. mars 2019.

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 2 302 677. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 avvirket.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

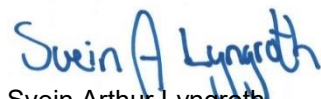
Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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, 20. mars 2019
KPMG AS


Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	7 788 221	5 767 549
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	2 302 677	2 180 153
Tilbakeføring av avskrivning	80 299	80 299
Kjøp / salg anleggsmidler	0	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 161 150	-297 921
Endringer i andre langsiktige poster	-54 255	58 141
B. Årets endring disponible midler	-2 832 430	2 020 672
C. Disponible midler	4 955 791	7 788 221
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 242 353	9 026 105
Kortsiktig gjeld	-1 286 562	-1 237 884
C. Disponible midler	4 955 791	7 788 221

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

Resultatregnskap 2018 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 086 718	10 856 005	11 131 200	10 901 704
Leie forretningslokaler	1	72 000	0	0	72 000
Sum leieinntekt		11 158 718	10 856 005	11 131 200	10 973 704
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	116 458	108 624	5 000	115 000
Sum annen inntekt		116 458	108 624	5 000	115 000
Sum inntekt		11 275 176	10 964 629	11 136 200	11 088 704
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	59 220	56 400	59 000	61 335
Styrehonorar	4	420 000	400 000	420 000	435 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	80 299	80 299	81 000	81 000
Driftskostnad					
Energikostnad		2 523 661	2 074 029	1 953 000	2 343 544
Kostnad eiendom/lokale	5	1 429 829	1 057 920	1 354 000	1 739 096
Kommunale avgifter/renovasjon	6	1 418 580	1 323 390	1 424 000	1 554 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	899	600	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	51 015	23 380	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	9	832 383	1 216 446	2 660 000	2 660 000
Revisjonshonorar	10	11 466	11 433	17 000	12 000
Forretningsførerhonorar		272 797	297 468	302 000	274 000
Andre honorar	11	134 180	191 132	100 000	67 000
Kontorkostnad		7 089	24 369	27 000	27 000
TV/bredbånd		926 924	919 170	941 000	914 760
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 087	300	0	0
Salg og reklamekostnad		4 163	0	0	0
Kontingent og gaver		59 930	63 119	90 000	90 000
Forsikring		422 664	394 581	403 000	437 000
Andre kostnader	12	121 065	165 127	223 000	130 000
Andel av driftskostnad i sameie	3	150 272	400 542	92 000	56 232
Sum kostnad		8 927 525	8 699 705	10 153 000	10 888 967
Driftsresultat		2 347 652	2 264 924	983 200	199 737
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		70 296	53 032	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	3	7 014	5 969	0	0
Rentekostnad		102 185	120 556	115 000	0
Andel av rentekostnad i sameie	3	20 100	23 217	0	0
Netto finansposter		44 975	84 771	115 000	0
Årsresultat		2 302 677	2 180 153	868 200	199 737
Overført til/fra annen egenkapital		2 302 677	2 180 153	0	0

Resultatregnskap 2018 Åsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
SUM OVERFØRINGER		2 302 677	2 180 153	0	0

Balanse 2018 Åsbråten Borettslag

	Note	2018	2017
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		3 252 406	3 198 151
Andre driftsmidler	13	929 816	1 010 115
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	13 000	13 000
Sum anleggsmidler		91 186 763	91 212 807
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		81 348	58 898
Kundefordringer		21 635	17 798
Fordringer skader	15	9 225	0
Andre kortsiktige fordringer	16	145 653	20 792
Forskuddsbetalte kostnader		503 449	424 774
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		9 647	5 000
Innestående bank		5 471 396	8 498 844
Sum omløpsmidler		6 242 353	9 026 105
SUM EIENDELER		97 429 116	100 238 912

Balanse 2018 Åsbråten Borettslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 070 254	57 767 577
Sum opptjent egenkapital		60 070 254	57 767 577
Sum egenkapital	20	60 090 054	57 787 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17	0	5 161 150
Borettsinnskudd		36 052 500	36 052 500
Sum langsiktig gjeld		36 052 500	41 213 650
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 427	25 360
Leverandørgjeld		889 857	915 251
Påløpne renter		0	954
Annen kortsiktig gjeld	18	377 278	296 319
Sum kortsiktig gjeld		1 286 562	1 237 884
Sum gjeld		37 339 062	42 451 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 429 116	100 238 912
Pantstillelser	19	36 052 500	41 213 650

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

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 503 144	7 918 476
3604 Innbetaling fra tidligere avskrevet leie	32 294	5 653
3609 Leie parkering	7 200	14 400
3614 Brenselsinntekter	2 057 112	1 887 564
3617 Leieinntekter diverse I	115 200	110 400
3618 Leietillegg strøm	15 000	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	551 232	539 352
3650 Innkrevde felleskostn. renter	114 600	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	301 272	0
3690 Andre leieinntekter	389 664	380 160
3605 Leie forretningslokaler	72 000	0
Sum	11 158 718	10 856 005

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2018	2017
3990 Andre driftsinntekter	116 458	108 624
Sum	116 458	108 624

Konto 3990 Andre driftsinntekter er inntekt for utleie av basestasjon til 3 teleselskaper i 2018

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2018	2017
6394 Netto underskudd driftssameie	150 272	400 542
8056 Andre finansinntekter i sameie	7 014	5 969
8175 Andel finanskostnader i sameie	20 100	23 217
Sum	163 359	417 789

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

	2018	2017
5400 Arbeidsgiveravgift	59 220	56 400
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	420 000	400 000
Sum	479 220	456 400

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 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2018	2017
6315 Faste kostnader servicesentraler	1 053 468	745 527
6360 Annet renhold	49 855	24 875
6361 Fast renhold	112 643	110 589
6362 Skadedyrutryddelse	18 488	17 536
6390 Andre driftskostnader	45 964	250
6391 Snømaking/strøing	16 068	0
6392 Containerleie/tømming	133 343	115 561
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	0	43 582
Sum	1 429 829	1 057 920

Note 6 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	1 418 580	1 323 390
Sum	1 418 580	1 323 390

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2018	2017
6420 Lisenskostnader	899	0
6490 Andre leiekostnader	0	600
Sum	899	600

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6500 Verktøy og redskaper	0	605
6525 IT utstyr	0	6 995
6540 Inventar	36 334	2 546
6541 Kontormaskiner	9 090	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 013	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 575	11 304
6581 Programvare	1 003	0
6582 Programvarekostnad	0	1 931
Sum	51 015	23 380

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2018	2017
6601 Vedlikehold bygg	20 903	14 914
6602 Vedlikehold VVS	194 251	86 724
6603 Vedlikehold elektro	54 956	176 590
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	155 898	309 145
6617 Vedlikehold brannvernustyr	27 236	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	189 935	124 162
6630 Egenandel forsikring	18 000	24 000
6641 Malerarbeider	20 698	758
6642 Snekkerarbeid	0	1 400
6643 Glassarbeid/Vindu	21 237	125 462
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	30 750	14 317
6648 Vedlikehold dører og porter	91 949	245 006
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	6 571	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	93 968
Sum	832 383	1 216 446

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning. De største postene er konto 6602 som er reparasjoner av radiatorer kr 194.251, konto 6613 som er ny bom på torget, nye farsdumper, våropptak og feiing, og trefelling kr 155.898, samt konto 6621 reparasjoner og utskifting av porttelefonanlegg kr 189.951.

Note 10 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	11 466	11 433
Sum	11 466	11 433

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 272	569
6720 Juridisk honorar	26 624	28 650
6730 Teknisk honorar	45 294	65 723
6750 Vakthold	59 991	96 191
Sum	134 180	191 132

Note 12 - Andre kostnader

	2018	2017
7717 Aktivitetstilskudd	77 220	129 896
7718 Fellesarrangement	13 979	7 799
7719 Møter, div. styret	14 543	16 252
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 500
7740 Kurs for tillitsvalgte	3 996	3 996
7770 Betalingskostnader	1 174	947
7772 Omkostninger inkasso	7 089	2 030
7773 Omkostninger innkreving	1 863	1 672
7790 Andre kostnader	1 209	-1
7792 Øredifferanse	0	3
7795 Husleietap	-8	33
Sum	121 065	165 127

Konto 7717 Aktivitetstilskudd årlig støtte til Åsbråten Beboerforening for 2018 kr 29.700,- og årlig støtte til Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia for 2018 kr 47.520,-

Note 13 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boligeiendommer	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	401 952	81 783
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 920 233	83 073 307	1 998 000	819 168	110 648
Årets avskrivninger :	0	0	0	61 056	19 243
Anskaffelsesår :	1986	1986	1983	2012	2014
Antatt levetid i år :				20	10

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, polisnr. 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 - Fordringer skader

Boligselskapet har en fordring på I Skadeforsikring for erstatning i skadesaknr 201801047 - som gjelder utbedring av lekkasje i Åsbråtestien 54.

Note 16 - Andre kortsiktige fordringer

	2018	2017
1542 Mellomregning BBL Finans	41 522	13 741
1570 Andre kortsiktige fordringer	104 131	7 051
Sum	145 653	20 792

Konto 1570 andre kortsiktige fordringer er påløpte renteinntekter fra BBL-finans for 2018

Note 17 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	12124023198
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	2.5 %
Beregnet innfridd:	22.11.2018
Opprinnelig lånebeløp:	6 555 000
Lånesaldo 01.01:	5 161 150
Avdrag i perioden:	5 161 150
Lånesaldo 31.12:	0

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	376 528	296 319
2990 Annen kortsiktig gjeld	750	0
Sum	377 278	296 319

Note 19 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2018

Innskuddskapital	36 052 500
Boligselskapets pantesikrede 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 pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

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	57 767 577	2 302 677	60 070 254
Sum opptjent egenkapital	57 767 577	2 302 677	60 070 254
Sum egenkapital	57 787 377	2 302 677	60 090 054

ÅSBRÅTEN SAMEIE

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2018

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 14. mars 2018:

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

Vararepresentanter:

- Ingeborg Lunner, Åsbråten borettslag
- Øystein Sørensen, 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. 31. desember 2018:

Daglig leder Sølvi Askildsen (pensjonist fra 1.1.2019)
 Vaktmester Einar Stene
 Vaktmester Thor Ruthenberg
 Vaktmester Arild Tokerud (har vært 100 % sykmeldt fra januar 2018)
 Vaktmester Eirik Daldorff Pedersen, (vikar, fast ansatt fra 1.7.2018)

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 31.12.2018 å være godt. Omorganisering av virksomheten har imidlertid vært krevende. Jf. eget avsnitt.

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 7 ordinære styremøter. På møtene er det behandlet til sammen 46 saker. I tillegg har det i forbindelse med omorganiseringen av virksomheten blitt avholdt 7 arbeidsmøter, der styrene i de 3 borettslagene som skal eie og drive virksomheten videre har deltatt.

I tillegg har styrets avholdt en rekke møter i forbindelse med ansettelse av ny daglig leder, jf eget punkt.

Omorganisering av sameiets tjenester

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

Videreføring av prosessen

Bertramjordet som hadde vært en pådriver i prosessen hadde imidlertid allerede konkludert med at de ikke ønsket å delta i et videre samarbeid om felles tjenester.

Det videre arbeidet i styret med å vurdere endringer knyttet til sameiets oppgaver, bemanning og annet for å sette sameiet i stand til å tilby ønskede tjenester til en konkurransedyktig kostnad, ble dermed gjennomført uten deltakelse fra Bertramjordet. Det vises i denne forbindelse til nærmere informasjon om prosessen i styrets årsberetning for 2017.

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 da med betydelige endringer.

Vedtatte endringer fra 01.01.2018:

- 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 medførte behov for å redusere antall ansatte. Dette ble gjennomført i januar 2018.

Bertramjordet

Bertramjordet fattet i sin generalforsamling 4. mai 2017 vedtak for å bli løst fra alle økonomiske forpliktelser vedrørende drift av Åsbråten Servicesentral. Styret i Bertramjordet ble i denne forbindelse gitt fullmakt til å forhandle med de øvrige sameierne med det formål at Åsbråten servicesentral skilles ut som et eget selskap hvor eierskapet tilhører de tre øvrige eierne Åsbråten, Dyretråkket og Grensen borettslag.

Etter avtale mellom partene ble forhandlingene startet opp i oktober 2017. 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 som 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 var Bertramjordets klare anbefaling til de øvrige eierne at tjenestedriften må legges inn i et aksjeselskap.

Styreleder og de tre øvrige eierne så det som ugunstig å legge tjenestedriften inn i et aksjeselskap. Et umiddelbart resultat ved et slikt grep vil være at det måtte beregnes merverdiavgift (mva) på sameiets tjenester til borettslagene og for arbeid som utføres knyttet til sameiets eiendommer, herunder blant annet grendehusene og butikken. Sameiet ville fått noe fradrag for mva som betales på innkjøp av varer og tjenester, men kostnadsøkningen ville blitt på minst 20 %. I budsjettet for 2018 ville dette medført minimum kr 800 000,- i økte kostnader. Kostnader som eierne (borettslagene) eventuelt måtte betale. Se ellers årsberetningen for 2017 for nærmere informasjon.

Avtale om utløsning av Bertramjordet borettslag fra Åsbråten Sameie

Styret i Bertramjordet borettslag fikk i sin generalforsamling 4. mai 2017 fullmakt til å forhandle med øvrige sameier om utskillelse av servicesentralen som et eget selskap, og videre fullmakt til å begjære sameiet oppløst dersom slike forhandlinger ikke førte frem.

De øvrige sameiere (Grensen, Åsbråten og Dyretråkket borettslag) ønsket ikke å skille ut driften av servicesentralen i eget selskap, da dette som tidligere nevnt ville være fordyrende både administrativt og regnskapsmessig. En slik løsning ville medføre at man ville få to separate styre, to separate regnskap, og i tillegg ville servicesentralen ikke kunne yte tjenester knyttet til driften av eiendommene. Dette da sameiet har mva. fritak når man kun betjener egne eiere.

De øvrige sameierne var av den oppfatning at det naturlige ville være at Bertramjordet brl. benyttet oppsigelsesadgangen som ligger i serviceavtalen (vaktmestertjenestene) og at sameiet for øvrig ble driftet som tidligere, herunder drift og utleie av sameiets eiendommer.

Sameiet mottok deretter 16. april 2018 krav om oppløsning fra Bertramjordet borettslag, og med forslag om at det ble gjennomført forhandlinger om en frivillig avtale om utløsning av Bertramjordet borettslag fra sameiet. Alle sameiere kan etter loven kreve oppløsning av et tingsrettslig sameie slik Åsbråten Sameie er.

Alle parter var enige i at en løsning om en frivillig avtale om utløsning av Bertramjordet borettslag klart er en bedre løsning en oppløsning av sameiet etter sameielovens §15. En slik oppløsning medfører at sameiets eiendeler (eiendommer, maskinpark mv.) vil realiseres gjennom namsmannen, enten ved medhjelpersalg (eiendomsmegler) eller tvangsauksjon og med forkjøpsrett for sameierne. En slik oppløsning vil medføre store omkostninger og en rekke praktiske utfordringer, herunder ivaretagelse av de ansattes rettigheter.

Bertramjordet brl. og de øvrige sameierne har etter kravet om oppløsning av sameiet gjennomført forhandlinger om en avtale om frivillig utløsning av Bertramjordet brl. Begge parter har vært bistått av advokat i forhandlingene, og begge parter har innhentet egne verdivurderinger av sameiets eiendommer.

Partene har etter flere forhandlingsmøter kommet frem til et endelig forslag til avtale, som ble lagt frem for generalforsamlingen i hhv. Grensen, Åsbråten og Dyretråkket borettslag for godkjenning i møte 23.1.2019. Avtalen ble enstemmig godkjent. Et utkast til avtalen ble behandlet og godkjent av generalforsamlingen i Bertramjordet borettslag 4. desember 2018.

Nærmere om innholdet i avtalen

Hovedinnholdet i avtalen var som følger:

- 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 garasjeplasser.

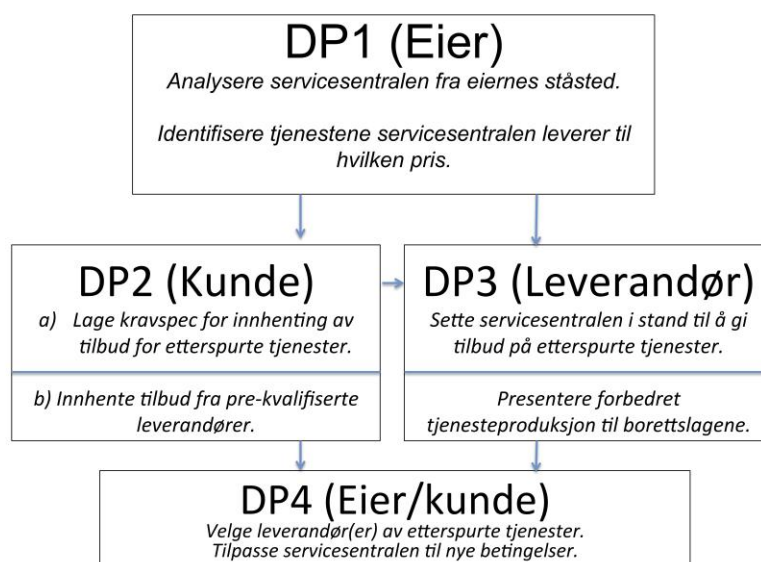
- Partene har ansvar for sin andel av det regnskapsmessige resultatet i 2018.

- 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.

Bertramjordets kommentarer til prosessen

Vedtatt prosjektskisse oktober 2016:



DP2: Bertramjordet borettslag bidro i prosessen ved å utarbeide utkast til kravspec og med å hente inn retningsgivende tilbud fra prekvalifiserte leverandører.

DP3: Arbeidsgruppa la fram sin første rapport før jul i 2016. Rapporten viste at det måtte gjøres omfattende endringer i organisasjonen for å kunne produsere lønnsomt.

Ut fra den dokumentasjon som da forelå konkluderte Bertramjordet med at det ikke var realistisk å drive virksomheten videre i egen regi innenfor lønnsomme, økonomiske rammer. Begrunnelsen bygde blant annet på dette:

- En lønnsom produksjon ville kreve svært omfattende endringer.
- Selskapets størrelse ville bli slik at det alltid ville være svært sårbart – både teknisk og personellmessig.
- Sameieformen er uegnet til å drive virksomhet med store krav til effektmål.
- Selskapsformen er slik at den aldri vil kunne gi fastpristilbud på å dekke våre behov for tjenester.
- Sameieformen, og det at virksomheten ikke er MVA-registrert, gjør at selskapet ikke kan yte tjenester til våre beboere i det omfang som er ønskelig.

På denne bakgrunn gjorde generalforsamlingen i Bertramjordet, etter forslag fra styret, følgende vedtak 24.04.2017:

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.

Forhandlingene viste at de øvrige 3 eierne ikke ønsket å skille ut Servicesentralen fra den øvrige virksomheten i sameiet. På denne bakgrunn vedtok styret i Bertramjordet å kreve oppløsning av sameiet med henvisning til generalforsamlingsvedtaket. Et forslag om en annen framgangsmåte ble nedstemt med stort flertall på generalforsamlingen våren 2018.

I forhandlingene som fulgte ble det raskt enighet om å arbeide for en løsning som innebar at Bertramjordet kunne kjøpes ut, og at sameiet kunne fortsette videre med 3 eiere.

Den inngåtte avtalen dekker etter vårt syn alle lagenes interesser på en god måte, og ivaretar spesielt Bertramjordets ønske om fritak fra de økonomiske forpliktelsene som følger med videre drift av Åsbråten servicesentral.

Bertramjordets sluttkommentar:

I likhet med de øvrige lagene har Bertramjordet opp gjennom årene hatt stor nytte og glede av samarbeidet gjennom sameiet og servicesentralen.

Bertramjordet ønsker at det nære samarbeidet mellom de 4 lagene på Åsbråten skal fortsette, og at dette videreføres i nye former. Fokus for samarbeidet bør rettes mot videreutviklingen av bomiljøet i Åsbråtenområdet og andre prosjektbaserte tiltak, for eksempel ENØK.

Ansettelse av ny daglig leder

Sølvi Askildsen som har vært sameiets/servicesentralens daglige leder fra 1994 valgte å si opp stillingen for å pensjonere seg fra og med 1.1.2019. Styret takk takker Sølvi for stor innsats for sameiet i denne lange perioden.

I forbindelse med ansettelse av ny daglig leder har de tre eierne som skal eie/drive virksomheten videre vurdert hvilken kompetanse som nå er viktigst for borettslagene/styrene basert på de oppgaver, utfordringer og muligheter som man har.

I denne prosessen falt valget på at den som skulle ansettes hadde best mulige kompetanse innen byggfag og drift, kombinert med ferdighet innen ledelse.

Ansattes innsats i 2018

Omorganiseringen av driften har vært krevende også for sameiets ansatte også i 2018 og styret er godt fornøyd med det fokus som de har ansatte har hatt på sine oppgaver. Spesielt gjelder dette effektiviteten og engasjementet som vaktmestrene har vist. Styret vil benytte anledningen til å takke for god innsats og gode resultater. Uten dette engasjementet for å vise eierne at tjenester i egen regi samlet sett er lønnsomt, ville vaktmestertjenestene blitt satt bort til eksterne.

SAMEIETS EIENDOMSDRIFT I 2018

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.

Butikklokalet

Åsbråten Sameie forhandlet i 2016 fram ny leieavtale med varighet i 10 år med Holmlia Matsenter AS/Lentusgruppen 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. Dette uavhengig av avtalen med Bertramjordet om forhandlingsløsningen der de trer ut av sameiet. Jf. i denne forbindelse punktet om omorganisering av virksomheten.

Årets resultatregnskap viser et overskudd på kr 201 243,-. 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 inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Åsbråten 30. januar 2018

ÅSBRÅTEN SAMEIE

Jens Veiteberg /s/
Styreleder

Synnøve Tafjord Lærum /s/
Styremedlem

Oddvar Hansen /s/
Styremedlem

Beate Framdal /s/
Styremedlem

John Petter Reinertsen /s/
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 årsmøtet i Åsbråten Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Åsbråten Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 201 243. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	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 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 rettviseende bilde.

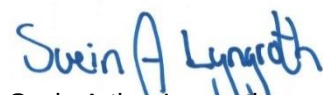
Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. februar 2019
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Arbeidskapital

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	-165 652	-191 180
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	201 243	-215 657
Tilbakeføring av avskrivning	193 520	241 185
Kjøp / salg anleggsmidler	0	0
Endring i andre langsiktige poster	0	0
B. Endring arbeidskapital	394 763	25 528
C. Arbeidskapital	229 111	-165 652
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 443 818	810 729
Kortsiktig gjeld	-1 214 707	-976 382
C. Arbeidskapital	229 111	-165 652

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

Resultatregnskap 2018 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		4 048 600	3 638 348	4 082 000	4 490 000
Sum salgsinntekt		4 048 600	3 638 348	4 082 000	4 490 000
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	80 500	434 134	445 000	30 000
Leie forretningslokaler	1	855 776	510 000	510 000	710 000
Sum leieinntekt		936 276	944 134	955 000	740 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 017 026	1 487 006	392 327	218 696
Sum annen inntekt		1 017 026	1 487 006	392 327	218 696
Sum inntekt		6 001 902	6 069 488	5 429 327	5 448 696
KOSTNAD					
Varekostnad		12 834	43 651	50 000	50 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 913 212	4 310 872	3 780 370	3 762 473
Styrehonorar	3	318 000	258 205	250 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	193 520	241 185	245 000	287 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	241 265	184 417	150 000	90 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	87 134	123 223	75 000	55 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	15 701	14 954	15 000	10 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	58 460	51 928	53 000	53 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	55 905	79 108	70 000	70 000
Reparasjon og vedlikehold	9	189 755	128 160	66 000	50 000
Revisjonshonorar	10	10 425	6 875	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		173 128	215 904	210 000	190 000
Andre honorar	11	81 907	59 396	41 000	50 000
Kontorkostnad		62 981	82 144	69 000	67 000
TV/bredbånd		7 018	6 872	7 000	7 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		196 765	263 008	135 000	135 000
Salg og reklamekostnad		6 097	10 072	8 000	8 000
Kontingenter og gaver		7 194	3 045	10 000	5 000
Forsikringer		114 296	131 121	130 000	90 000
Andre kostnader	12	6 522	7 032	6 000	16 000
Sum kostnad		5 752 119	6 221 170	5 378 370	5 303 473
Driftsresultat		249 783	-151 682	50 957	145 223
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 016	22 142	19 000	19 000
Rentekostnad		74 556	86 116	74 000	0
Netto finansposter		48 540	63 975	55 000	-19 000
Årsresultat		201 243	-215 657	-4 043	164 223
Overført sameiekapital		201 243	-215 657	0	0

Resultatregnskap 2018 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
SUM OVERFØRINGER		201 243	-215 657	0	0

Balanse 2018 Åsbråten Sameie

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	426 877	426 877
Garasjer	13	190 610	190 610
Andre fellesanlegg	13	83 233	83 233
Andeler anleggsmiddel i sameie		12 087 573	12 087 573
Andre driftsmidler	13	1 046 417	1 239 937
Sum anleggsmidler		13 834 710	14 028 230
Omløpsmidler			
Diverse varebeholdninger		269 287	269 829
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 007	830
Kundefordringer		57 759	88 345
Andre kortsiktige fordringer	14	14 007	36 784
Forskuddsbetalte kostnader		47 655	40 397
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		4 000	4 000
Innestående bank		1 037 103	370 544
Sum omløpsmidler		1 443 818	810 729
SUM EIENDELER		15 278 528	14 838 960

Balanse 2018 Åsbråten Sameie

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 063 821	11 862 578
Sum opptjent egenkapital		12 063 821	11 862 578
Sum egenkapital	17	12 063 821	11 862 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	2 000 000	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		39 615	0
Leverandørgjeld		321 576	231 106
Skyldig off. myndigheter		264 003	300 662
Påløpne renter		214	600
Annen kortsiktig gjeld	16	589 299	444 014
Sum kortsiktig gjeld		1 214 707	976 382
Sum gjeld		3 214 707	2 976 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 278 528	14 838 960

Sted:

Åsbråten

Dato:

30.1.2019


Jens Veiteberg
Styreleder


Oddvar Dagfinn Hansen
Styremedlem


Synnøve Tafford 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 skattetrekkskonto i Usbl.

Vedrørende fjorårstall i note for avdelingsregnskap

Åsbråten Sameie hadde ikke avdelingsregnskap i 2017, allikevel er enkelte tall i regnskapet for 2017 postert med avdeling, grunnet automatposter med avdelingskode.

Tallene kan derfor ikke benyttes som sammenligningstall mot avdelingsregnskapet for 2018, da ikke alle tall er påført avdeling.

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

		Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNETKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		4 048 600	1 173 420	4 082 000	4 490 000
Sum salgsinntekt		4 048 600	1 173 420	4 082 000	4 490 000
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	500	124 500	0	0
Sum leieinntekt		500	124 500	0	0
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	585 350	1 345 801	50 000	50 000
Sum annen inntekt		585 350	1 345 801	50 000	50 000
Sum inntekt		4 634 450	2 643 721	4 132 000	4 540 000
KOSTNAD					
Varekostnad		11 834	-753 670	50 000	50 000
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 441 941	3 822 737	3 304 543	3 403 027
Styrehonorar	3	159 000	165 855	125 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	109 363	0	160 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	9 817	0	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	5	70 503	-3 800	52 500	55 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	3 925	0	0	0
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	35 970	0	29 000	32 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	55 404	0	60 000	60 000
Reparasjon og vedlikehold	9	39 388	-2 659	0	0
Revisjonshonorar	10	6 886	0	4 000	5 600
Forretningsførerhonorar		84 990	0	105 000	133 000
Andre honorar	11	28 713	0	15 500	23 000
Kontorkostnad		31 826	0	30 000	40 000
TV/bredbånd		7 018	0	7 000	4 900
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		188 129	0	132 500	132 500
Salg og reklamekostnad		519	0	0	0
Kontingenter og gaver		7 194	0	5 000	0
Forsikringer		62 841	0	65 000	45 000
Andre kostnader	12	5 632	1 460	500	500
Sum kostnad		4 360 895	3 229 922	4 145 543	4 385 127
Driftsresultat		273 555	-586 201	-13 543	154 873
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 529	523	9 500	9 500
Rentekostnad		-4 478	85 375	0	0
Netto finansposter		-20 007	84 853	-9 500	-9 500

Noter årsregnskap 2018 Åsbråten Sameie

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Avdelingsspesifikasjon avdeling 00					
Årsresultat		293 563	-671 054	-4 043	164 373

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

		Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	80 000	0	445 000	30 000
Leie forretningslokaler	1	855 776	467 500	510 000	710 000
Sum leieinntekt		935 776	467 500	955 000	740 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	431 676	0	342 327	168 696
Sum annen inntekt		431 676	0	342 327	168 696
Sum inntekt		1 367 452	467 500	1 297 327	908 696
KOSTNAD					
Varekostnad		1 000	0	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	471 271	0	475 827	359 446
Styrehonorar	3	159 000	0	125 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	84 156	0	85 000	37 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	231 448	0	150 000	90 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	16 631	0	22 500	0
Kommunale avgifter/renovasjon	6	11 776	0	15 000	10 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	22 490	0	24 000	20 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	501	0	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	150 367	0	66 000	50 000
Revisjonshonorar	10	3 539	0	4 000	2 400
Forretningsførerhonorar		88 138	0	105 000	57 000
Andre honorar	11	53 194	0	25 500	27 000
Kontorkostnad		31 155	0	39 000	27 000
TV/bredbånd		0	0	0	2 100
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		8 637	0	2 500	2 500
Salg og reklamekostnad		5 578	0	8 000	8 000
Kontingenter og gaver		0	0	5 000	5 000
Forsikringer		51 455	0	65 000	45 000
Andre kostnader	12	890	0	5 500	15 500
Sum kostnad		1 391 224	0	1 232 827	918 346
Driftsresultat		-23 772	467 500	64 500	-9 650
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 487	0	9 500	9 500
Rentekostnad		79 034	0	74 000	0
Netto finansposter		68 547	0	64 500	-9 500
Årsresultat		-92 320	467 500	0	-150

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	0	364 184
3690 Andre leieinntekter	80 500	69 950
3605 Leie forretningslokaler	855 776	510 000
Sum	936 276	944 134

Konto 3690 Gjelder utleie av grendehus Øst.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2018	2017
3988 Årets inn- og utbetaling	807 176	1 334 004
3990 Andre driftsinntekter	209 850	153 002
Sum	1 017 026	1 487 006

Konto 3988 er kapitalinnkalling fra borettslagene. Konto 3990 andre driftsinntekter gjelder salg av traktor og varebil og erstatning av bord.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	2 481 741	2 820 047
5102 Overtid fra lønnssystemet	117 674	118 647
5120 Timelønn fra lønnssystemet	168 125	76 625
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	75 000	60 000
5150 Påløpne feriepengar	356 923	382 683
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	9 342	4 818
5280 Andre fordeler fra lønn	13 542	17 568
5290 MOTPOST AFP	-22 884	-22 386
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	463 293	501 250
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lønnssystemet	50 326	53 959
5424 AFP pensjon	36 602	54 756
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	5 544	5 544
5600 Gruppelivsforsikring	13 356	29 313
5635 Yrkesskadeforsikring	26 280	20 016
5753 Tjenestepensjon OTP	65 736	97 090
5830 Refusjon feriepengar fra lønnssystemet	0	-2 791
5840 Aga grl feripengar (db) - fra lønnssystemet	0	2 791
5841 Aga grl feriepengar	0	-2 791
5910 Kantinekostnader	2 794	4 304
5965 Arbeidstøy	40 868	30 913
5995 Andre sosiale kostnader	750	8 516
5996 Velferdsutg./arbeidsmiljø	8 200	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	318 000	258 205
Sum	4 231 212	4 569 077

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

	2018	2017
6200 Strøm- og energikostnader	145 600	103 626
6260 Fjernvarme	95 666	80 791
Sum	241 265	184 417

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2018	2017
6300 Leiekostnader lokaler	41 771	54 802
6360 Annet renhold	39 611	48 883
6390 Andre driftskostnader	5 752	19 539
Sum	87 134	123 223

Konto 6390 Gjelder gebyr for avslutning av mobilabonnement før avtaleperiodens slutt og innkjøp av kaffetrakter.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	15 701	14 954
Sum	15 701	14 954

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2018	2017
6400 Leie av maskiner	29 836	29 835
6450 Leie parkering	4 800	4 800
6490 Andre leiekostnader	23 824	17 293
Sum	58 460	51 928

Konto 6490 Gjelder leie av telefonsentral

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6500 Verktøy og redskaper	42 603	43 688
6525 IT utstyr	0	14 250
6540 Inventar	4 123	8 830
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	318
6552 Driftsmateriell	9 179	12 021
Sum	55 905	79 108

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
6603 Vedlikehold elektro	54 113	48 579
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	37 813	39 931
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 709	6 241
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	24 751	24 842
6630 Egenandel forsikring	2 000	6 000
6642 Snekkerarbeid	0	2 344
6643 Glassarbeid/Vindu	5 775	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	58 594	223
Sum	189 755	128 160

Konto 6692 Gjelder reparasjon og utbedring av tak i Dyretråkket 32. Ekstra kapital er innhentet fra borettslagene for å dekke dette.

Note 10 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	10 425	6 875
Sum	10 425	6 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 11 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	49 025	-1 813
6716 Honorarkostnader øvrige	0	12 500
6720 Juridisk honorar	23 575	33 717
6730 Teknisk honorar	0	5 000
6750 Vakthold	9 307	9 992
Sum	81 907	59 396

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

Note 12 - Andre kostnader

	2018	2017
7718 Fellesarrangement	0	1 550
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	2 972
7770 Betalingskostnader	2 307	1 460
7772 Omkostninger inkasso	4 200	1 050
7773 Omkostninger innkreving	16	0
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	6 522	7 032

Note 13 - Varige driftsmidler

	Toyota varebil	John Deere Ventilasjon	sanle Ventilasjon	sanle Ventilasjon	sanle Ventilasjon	sanle Ventilasjon
		G.Vest U+1.	G. Øst 1etg	G. Øst 1etg	G. Øst 1etg	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:	240 100	92 083	93 347	37 208	36 416	91 361
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	0	70 417	264 153	105 292	106 084	266 139
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

	Ventilasjon	Arbeid	8 bord og 50	Tomter /	Garasjer Bygningsmessig	
	G.Vest U+1.	Vent.anlegg	rottingstoler	eiendom	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:	319	22 967	34 628	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	931	64 993	23 086	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	Rullgitter	Inventar	Huyadai	Toyota HI Lux	Traktor 1
	/anleggsmiddel	påkostninger	/innredning			
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	150 000	519 988
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 087 573	84 875	241 733	119 510	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	241 733	119 510	150 000	519 988
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	12 087 573	84 875	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	4 334
Anskaffelsesår :	1987	2008	1997	2002	2007	2008
Antatt levetid i år :			10	7	7	10

	Traktor 2	Fjernstyrtport	2 Minitrakterer	Traktor	Gjerdasag	Snøfreser
				1770Cx50		
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:	436 612	201 723	295 096	488 163	18 500	17 039
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0

Note 13 - Varige driftsmidler

Bokført 31.12:	48 513	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:	47 737
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	11 935
Årets avskrivninger :	5 967
Anskaffelsesår :	2011
Antatt levetid i år :	10

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2018	2017
1542 Mellomregning BBL Finans	14 007	36 784
Sum	14 007	36 784

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Formål:	Ny ventilasjon og vedlikehold Grendehus
Lånenummer:	12130136581
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.9 %
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:	1 545 947

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 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	18 300	7 700
2941 Skyldige feriepenger fra lønnssystemet	341 441	379 848
2965 Andre påløpne kostnader	181 250	0
2980 Andre påløpte kostnader	48 308	56 465
Sum	589 299	444 014

Konto 2980 Annen kortsiktig gjeld gjelder avsetning av kostnad elektro reparasjon i verkstedet.

Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 862 578	201 243	12 063 821
Sum opptjent egenkapital	11 862 578	201 243	12 063 821
Sum egenkapital	11 862 578	201 243	12 063 821