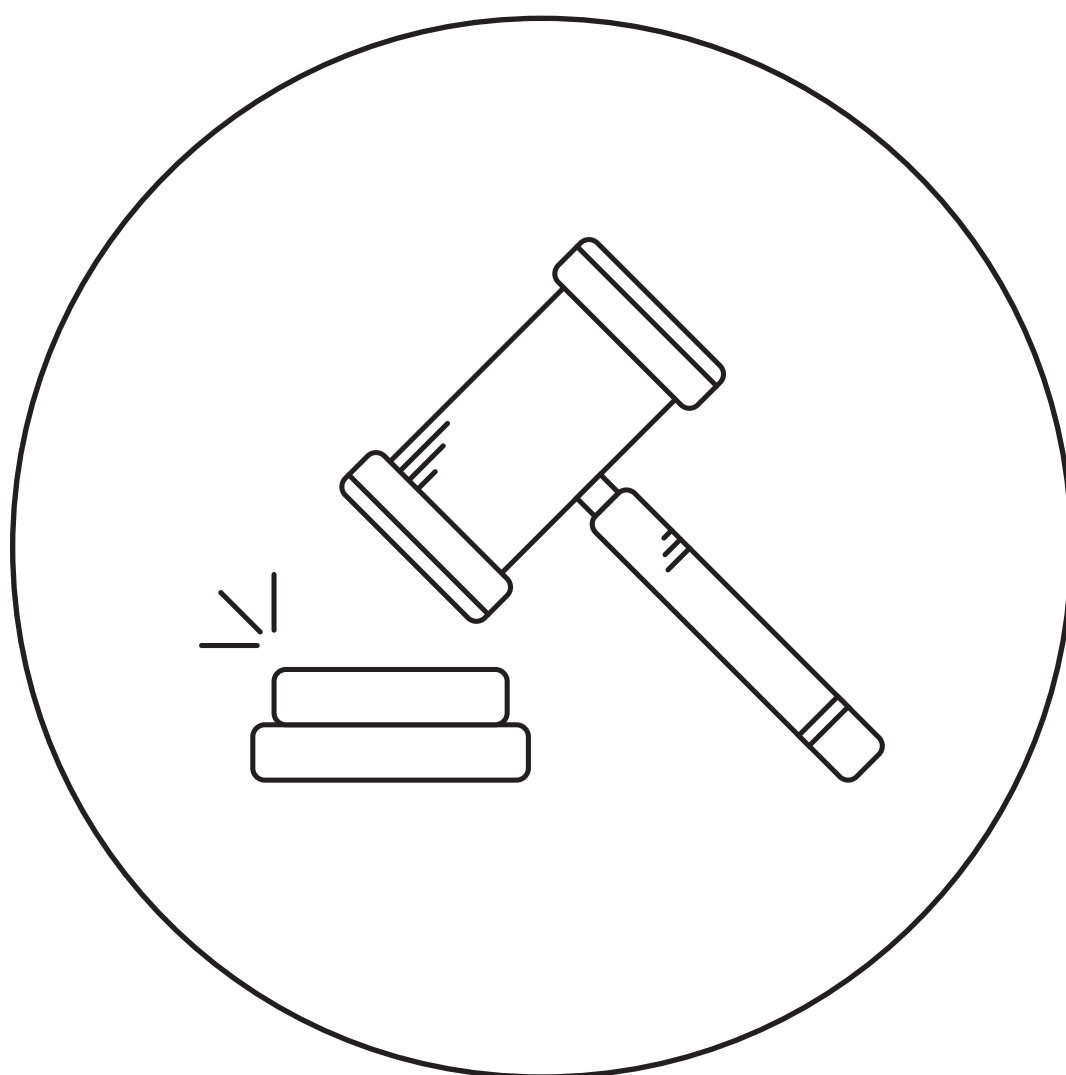


INKALLING2021

# Kråkåsen borettslag

Tirsdag 15.06.2021, kl. 18:00

Parklokalet Askim



## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inn-drivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

---

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på [Min side](#) på Usbl.no.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

# Registrering for generalforsamling/årsmøtet

---

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Navn på borettslag/sameie:

Enhetsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamling/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til borettslaget/sameiets vedtekter, møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med kundeansvarlig til generalforsamlingen/årsmøtet. Kundeansvarlig har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

## Fullmakt

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt

til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøtet den \_\_\_\_\_ 2021.

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ 2021.

-----  
Underskrift

Stemmeseddel 1

Stemmeseddel 2

Stemmeseddel 3

Stemmeseddel 4

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kråkåsen Borettslag

Tid: Tirsdag 15.06.2021 kl. 18:00

Sted: Parklokalet Askim, Kirkegata 7, 1807 Askim

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2020

3 Årsmelding 2020

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring 8.1 Styret

5.2 Hus- og ordensregler punkt 2

5.3 Vedtektsendring: 5.2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt - Varmtvannsberedere

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling tirsdag 15.06.2021:**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2020**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2020 godkjennes

### **3. Årsmelding 2020**

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

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til etterretning.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelsen gjelder for kun styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

**Forslag til vedtak:**

1. Godtgjørelse for styreperioden 2020-2021 fastsettes til 48.000kr.
2. Godtgjørelse for styreperioden 2020-2021 fastsettes til 60.000kr.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak flertallet.

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Vedtektsendring 8.1 Styret**

**Forslag til vedtak:**

1. Borettslagets styre skal bestå av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
2. Borettslagets styre skal bestå av 1 styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak flertallet.

## 5.2 Hus- og ordensregler punkt 2

- Forslag til vedtak:**
1. Eksisterende Hus- og ordensregler opprettholdes.
  2. Parkering for beboere skal skje på anviste plasser. Gjesteparkering er for besøkende. Langtidsparkering er ikke tillatt. (48t) Ved særskilte behov kan beboere benytte gjesteparkering inntil 24t. Totalvekt for kjøretøy skal ikke overskride 3500kg. Ved spørsmål kontaktes styret. Ved overtredelse vil kjøretøyet uten videre varsel fjernes på eiers regning.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak flertallet.

## 5.3 Vedtektsendring: 5.2 (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt - Varmtvannsberedere

Endring av vedtektene punkt 5.2, 3 avsnitt. Borettslaget har ansvar for utskifting av defekte varmtvannsberedere hos beboere. Styret ønsker en endring av dette i vedtektene pga. borettslagets økonomi.

**Forslag til vedtak:** Borettslaget har kun ansvar for å bytte ut defekte varmtvannsberedere fra byggeåret 1990.

**Styrets innstilling:** Generalforsamlingen vedtar styrets forslag.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Berit Hedum  
Styremedlem, Erik Szabo  
Varamedlem med all tilgang, Brian Rysgaard  
Varamedlem med all tilgang, Per Martinsen  
Varamedlem med all tilgang, Monica Skandsen  
Varamedlem, André Teig  
Varamedlem, Linda Søberg Myrvold

### 6.1 Valg av leder

Brian Rysgaard

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Brian Rysgaard

Per Martinsen

Monica Skandsen

Andre Teig

Svend-Christian Skovdahl

Anne-Grethe Jensen (trukket seg som kandidat)

**Forslag til vedtak:** De 4 kandidatene med flest stemmer velges som nye styremedlemmer

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Marius Karlsen

Erik Laszlo Szabo

Berit Hedum

Janet Miriam Hernandez (trukket seg som kandidat)

**Forslag til vedtak:** De 2 kandidatene med flest stemmer velges som varamedlemmer for 1 år

### **6.4 Valg av valgkomite**

**Forslag til vedtak:** 1. Styret i borettslaget utgjør valgkomite.

2. Styret i borettslaget kan oppnevne en valgkomite ut ifra kandidater fra borettslaget.

3. Andre Teig og Svend-Christian Skovdahl danner valgkomite.

**Styrets innstilling:** Styret stiller seg bak flertallet.

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>699 021</b>	<b>391 113</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-12 466	1 195 308
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-710 400	-887 400
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-722 866</b>	<b>307 908</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>-23 845</b>	<b>699 021</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	530 429	1 003 891
Kortsiktig gjeld	-554 274	-304 870
<b>C. Disponible midler</b>	<b>-23 845</b>	<b>699 021</b>

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



# Resultatregnskap 2020 Kråkåsen Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 800 342	2 080 560	1 890 000	1 723 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 800 342</b>	<b>2 080 560</b>	<b>1 890 000</b>	<b>1 723 000</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 800 342</b>	<b>2 080 560</b>	<b>1 890 000</b>	<b>1 723 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	6 060	8 460	9 000	9 000
Styrehonorar	2	60 000	60 000	59 800	60 000
<b>Driftskostnad</b>					
Kostnad eiendom/lokale	3	65 219	66 062	66 000	65 000
Kommunale avgifter/renovasjon	4	397 365	245 496	308 000	470 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	5	1 952	282	13 500	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	31 824	9 949	5 000	16 500
Reparasjon og vedlikehold	7	838 428	105 554	251 000	605 000
Revisjonshonorar	8	5 057	4 972	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		66 839	64 890	67 000	68 000
Andre honorar	9	4 131	993	1 000	1 000
Kontorkostnad		4 083	3 405	5 000	26 000
TV/bredbånd		163 728	164 150	169 000	167 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		549	2 808	0	2 000
Kontingent og gaver		10 800	10 800	11 000	11 000
Forsikring		146 997	119 079	147 000	162 000
Andre kostnader	10	2 391	1 747	11 000	20 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 805 420</b>	<b>868 646</b>	<b>1 128 300</b>	<b>1 700 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 078</b>	<b>1 211 914</b>	<b>761 700</b>	<b>23 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		1 391	5 795	1 000	0
Rentekostnad		8 779	22 401	7 000	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>7 388</b>	<b>16 606</b>	<b>6 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 466</b>	<b>1 195 308</b>	<b>755 700</b>	<b>23 000</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-12 466	1 195 308	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-12 466</b>	<b>1 195 308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balanse 2020 Kråkåsen Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11	290 400	290 400
Bygninger	11	23 331 450	23 331 450
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 621 850</b>	<b>23 621 850</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		114 524	139 426
Kundefordringer		3 259	3 259
Forskuddsbetalte kostnader		174 786	158 742
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		237 860	702 464
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>530 429</b>	<b>1 003 891</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 152 279</b>	<b>24 625 741</b>

# Balanse 2020 Kråkåsen Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 762 555	14 775 021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 762 555</b>	<b>14 775 021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>14 766 155</b>	<b>14 778 621</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	0	710 400
Borettsinnskudd		8 831 850	8 831 850
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 831 850</b>	<b>9 542 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 695	23 553
Leverandørgjeld		447 266	152 616
Annen kortsiktig gjeld	13	98 313	128 700
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>554 274</b>	<b>304 870</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 386 124</b>	<b>9 847 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 152 279</b>	<b>24 625 741</b>
Pantstillelser	14	8 831 850	9 542 250
Sted: _____	Dato: _____		

\_\_\_\_\_  
Berit Hedum  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kenneth Kauterud Eriksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Szabo  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 173 480	1 173 480
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	2 116	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	6 338	19 488
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	618 408	887 592
<b>Sum</b>	<b>1 800 342</b>	<b>2 080 560</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	6 060	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	60 000
<b>Sum</b>	<b>66 060</b>	<b>68 460</b>

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

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

### Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6362 Skadedyrtryddelse	13 635	14 646
6391 Snømaking/strøing/feiing	27 289	47 082
6392 Containerleie/tømming	18 411	4 334
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 883	0
<b>Sum</b>	<b>65 219</b>	<b>66 062</b>

### Note 4 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	397 365	245 496
<b>Sum</b>	<b>397 365</b>	<b>245 496</b>

### Note 5 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	1 952	282
<b>Sum</b>	<b>1 952</b>	<b>282</b>

Lisenskostnader gjelder webhotell samt lisenskostnad for internkontroll.

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	724	8 382
6525 IT utstyr	22 573	0
6540 Inventar	0	833
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	115	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 704	0
6552 Driftsmateriell	4 708	734
<b>Sum</b>	<b>31 824</b>	<b>9 949</b>

Konto 6525 gjelder innkjøp av bærbar pcer til styremedlemer.

## Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	629 000	10 951
6602 Vedlikehold VVS	19 879	19 526
6603 Vedlikehold elektro	1 987	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	2 308
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	30 625	7 370
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	2 767
6630 Egenandel forsikring	20 000	22 000
6641 Malerarbeider	72 213	18 411
6642 Snekkerarbeid	100	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	62 518	22 221
6648 Vedlikehold dører og porter	2 106	0
<b>Sum</b>	<b>838 428</b>	<b>105 554</b>

Konot 6601 gjelder utskifting av ytterdører,terrssedører.

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

## Note 8 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	5 057	4 972
<b>Sum</b>	<b>5 057</b>	<b>4 972</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 9 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 131	540
6720 Juridisk honorar	0	453
<b>Sum</b>	<b>4 131</b>	<b>993</b>

Konto 6714 gjelder arbeid med innkalling av ekstraordinær generalforsamling.

## Note 10 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	1 945	204
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 372
7770 Betalingskostnader	94	680
7773 Omkostninger innkreving	351	-509
<b>Sum</b>	<b>2 391</b>	<b>1 747</b>

## Note 11 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 331 450	290 400
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 331 450	290 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 331 450	290 400
Anskaffelsesår :	1989	1989
Antatt levetid i år :		

Borettslaget eier tomten. Gårdsnr 66, b.nr 62 og 63.

## Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
<b>Lånenummer:</b>	<b>11949072</b>	<b>11949153</b>
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	1990	1991
Rentesats:	0.798 %	0.798 %
Beregnet innfridd:	01.07.2020	30.12.2020
Opprinnelig lånebeløp:	5 900 000	8 890 000
Lånesaldo 01.01:	177 000	533 400
Avdrag i perioden:	177 000	533 400
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2985 Mellomregning finansieringsforetak	98 313	128 700
<b>Sum</b>	<b>98 313</b>	<b>128 700</b>

### Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2020
Innskuddskapital	8 831 850
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>8 831 850</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>23 621 850</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er tinglyst med kr 9 100 000,-. Det er en differanse på kr 268 150,- i forhold til det som er bokført.



Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 600	0	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 600</b>	<b>0</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	14 775 021	-12 466	14 762 555
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>14 775 021</b>	<b>-12 466</b>	<b>14 762 555</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 778 621</b>	<b>-12 466</b>	<b>14 766 155</b>

## Resultat og balanse med noter for Kråkåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Kråkåsen Borettslag**

Styreleder	Berit Hedum (sign.)	06.04.2021
Styremedlem	Erik Szabo (sign.)	29.03.2021
Styremedlem	Kenneth Kauterud Eriksen (sign.)	06.04.2021



Til årsmøte i Kråkåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Kråkåsen Borettslag årsregnskap som viser et underskudd på kr 12 466. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

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

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### 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

#### Offices in:

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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 12. april 2021  
KPMG AS



Vegard Tangerud  
Statsautorisert revisor

# Årsmelding 2020 - Kråkåsen Borettslag

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

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Berit Hedum  
Styremedlem, Erik Szabo  
Styremedlem, Sunniva Dyrnes  
Styremedlem, Kenneth Kauterud Eriksen  
Varamedlem, Brian Rysgaard  
Varamedlem, André Teig  
Varamedlem, Linda Sjøberg Myrvold  
Varamedlem med all tilgang, Monica Skandsen  
Varamedlem med all tilgang, Per Martinsen

Styret i Kråkåsen Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn

## Virksomhetens art

Kråkåsen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kråkåsen Borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 952103059. Kråkåsen Borettslag består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon (revisjon fjernes hvis ingen revisor. sjekk også innhold)

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Kråkåsen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90063199. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll (korriger alternativene hvis selskapet har et system)

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

Kråkåsen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Styret av 2020 startet arbeidet med å bytte ytterdører, verandadører, diverse kledninger og utbedringer av balkonger. Nåværende styre har kommet til at dette arbeidet ikke skulle ha vært påbegynt før en prosjektering av hele borettslaget hadde blitt gjort. Nåværende styre har i den forbindelse engasjert Prosjekt og Byggeleder i USBL til å lage en vedlikeholdsplan. Etter samtale med prosjektavdelingen viser det seg at det står dårlig til med bygningsmassen, og styret har besluttet at i påvente av vedlikeholdsplanen er alle nåværende utbedringer satt på vent.

Styret har i 2020/21 satt i gang med bevar HMS, noe som skal være til hjelp for å avdekke feil og mangler.

Styret har også laget et års-hjul, som er tilgjengelig via nettsiden.

Vannmålere i alle enhetene skal være på plass i løpet av våren 2021.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2021

# Notater

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

usbl@usbl.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap

**usbl**