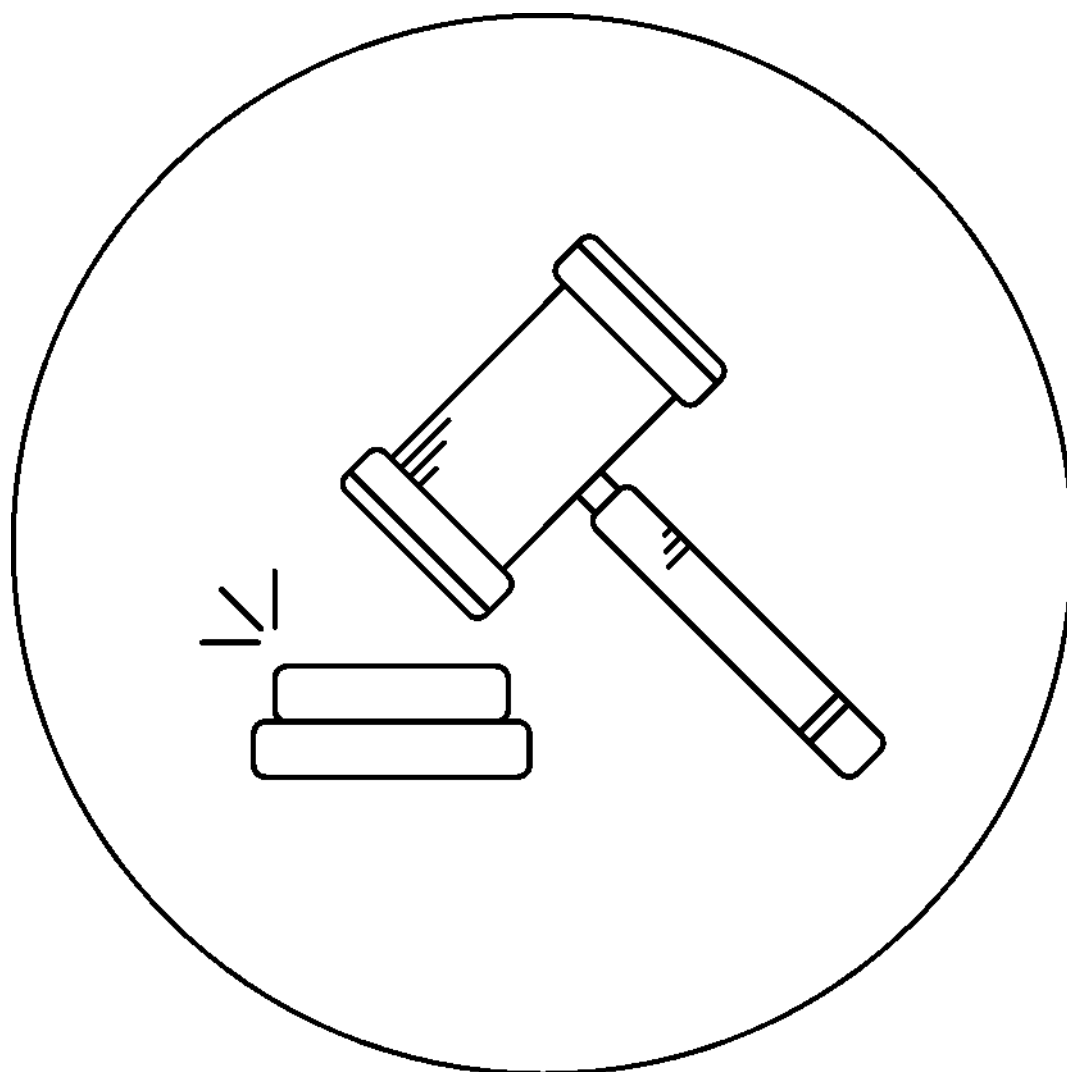


# **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2023 KRÅKÅSEN BORETTSLAG**

**Dato: Tirsdag 18.04.2023**

**Tid: Kl. 18:00 – 20:00**

**Sted: Parklokalet Askim, Kirkegatra 7, 1807 Askim**



**úsbl**



## FULLMAKT

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

### Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

I boligselskap: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

E-postadresse: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Telefonnummer: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kråkåsen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 18.04.2023 kl. 18:00 - 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 2022

### 3 Årsmelding 2022

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtekter - utvidelse av styremedlemmer
- 5.2 Uakseptabel oppførsel/fremtreden av styremedlem.
- 5.3 Informasjonsmøter

### 6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023
- 6.5 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

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes

## 3. Årsmelding 2022

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 orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 80.000 ,- godkjennes

**Styrets innstilling:** Godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Endring av vedtekter - utvidelse av styremedlemmer

Styret opplever økende arbeidsmengde hvor styret har brukt mye tid og energi på beboersaker, behandling av konflikter, og oppfølging av manglende vedlikehold hos andelseiere. Styret opplever at det stilles store forventinger til styrets medlemmer og våres tilgjengelighet. Ber om at det respekteres at styremedlemmer også er en beboer og ikke er fulltids ansatte for BRL. Styret har ingen 24 timers vaktmester ordning og det bes derfor om at alle saker som ikke er akutte sendes inn til styre mail eller legges i styrets postkasse.

Det ønskes å utvide styre med 1 styremedlem.

I dag står det i vedtektene pkt. 8:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamling vedtar endringer i borettslagets vedtekter pkt. 8

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at pkt. 8 i vedtektene endres til:

### 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en 1 styreleder, 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

## **5.2 Ukseptabel oppførsel/fremtreden av styremedlem.**

Forslag Fra Berit i nr 7

Hendelse fra 14.10.2022 hvor styremedlem Per Martinsen kjeftet høylytt på flere beboere helt ubegrunnet. Også et annet styremedlem fikk gjennomgå, og som gjentatte ganger måtte be P.M. om å gå hjem.

Kvelden før, 13/10-22, ruslet Per Martinsen helt inn på terrassedørene til flere beboere og lyste rundt dørene med lommelykt uten å kontakte beboere på forhånd, dette visstnok for å sjekke om dørene var høyre/venstre hengslet. «Undersøkelsen» skjedde etter mørkets frembrudd. Dette er for det første en skremmende opplevelse for flere, og ikke minst ulovlig!

14/10-22 ble det munnhuggeri mellom P.M og flere beboere ang dette. Rett etter hendelsen skrev Per M. et innlegg på Facebook at han trekker seg fra styret, dette ble senere fjernet.

En tid senere var det et møte med de involverte.

Jeg krevde hans umiddelbare avgang, noe resten av styret ikke ønsket.

Styret koblet inn advokat.

Et styremedlem kan ikke opptre på den måten uten at det får konsekvenser!

Det eneste riktige er at styremedlemmet trekker seg fra sitt styreverv!

### **Styres presentasjon av saken.**

14.10.2022: Berit skriver mail til styret om episoden og krever P.M sin avgang med umiddelbar virkning.

17.10.2022: Styret svarer på mail hvor styret beklager det som har skjedd, og at styret vil ta kontakt etter at saken er behandlet på styremøte.

18.10.2022 : Styremøte. Gjennomgang av episode og plan for videre oppfølging. Innkalle de involverte til separate møter for dialog og unnskyldning.

18-25.10 2022: Styret skriver med Berit fram og tilbake for å få til et møte, men kommer ikke til enighet om gjennomføring av møte.

25.10.2022: Berit sender mail til styret hvor det refereres til en samtale med en advokat i usbl om hvordan møtet bør gjennomføres, og at hun ikke godtar at møtene gjøres separat.

25.10.2022 Styret gjennomfører dialog møte med den andre involverte andelseier. Etter at det gis en skriftlig unnskyldning avsluttes saken fra begge parter.

25.10.2022 Styret møter opp hos Berit med en oppfordring om å avtale ett møte for en dialog med 2 fra styret, og P.M Det ble ikke kommet til noen enighet om møte.

27.10.2022: Styret sender mail med beklagelse og ny oppfordring til ett dialog møte med styret og P.M

08.11.2022: Forslag fra Berit om tidspunkt for møtet. Det avtales at dette holdes 16.11.2022 kl 17.30 hos Berit.

16.11.2022: I møte får Berit en uforbeholden unnskyldning muntlig men vil ha den skriftlig også. I møte står Berit ved at P.M trekker seg, styret ber P.M trekke seg eller at det blir ekstraordinær generalforsamling.

04.12.2022: Per sender en skriftlig uforbeholden unnskyldning til Berit.

05.12.2022: Svarer Berit, «mottok din beklagelse» men fastholdt at Per enten trekker seg fra styre, styrer ber Per om å trekkes seg eller der blir ekstraordinær generalforsamling.

05.12.2022 Styret rådfører seg med advokat for håndtering av konflikten.

16.12.2022 Styret beslutter at all videre korrespondanse vedrørende denne saken gjøres mellom advokat i usbl og Berit.

19.12.2022 Advokat svarer Berit. I dette brev skrives der svar på krav til Berit og Styret ikke står bak Per adferd men ikke ser grunnlag for å bede Per trekke seg. Der opplyses om Fremgang om Berit vil ha ekstraordinær generalforsamling.

Der skrives også Styret oppfordrer likevel til å løse konflikten på et lavere nivå. Herunder at Berit vurderer å godta beklagelsen fra Per. Også 2 forslag til Løsning på lavt nivå. **Dialogmøte med styret eller Konfliktrådet.**

15.01. 2023 Berit avviser forslag til løsning og oppfordre styrer til en ny vurdering.

26.01.2023 Styrets svar står ved beslutningen om ikke bede Per om å trekke sig. Og igjen oppfordres til løsning med Konfliktrådet.

02.03.2023 Berit melder her en sak til Generalforsamlingen

Som skrevet har Per unnskyld uforbeholden muntlig og skriftlig. Der er holdt møter og der er kommet forslag om ha møte i konfliktrådet, men der er ingen andre løsning på denne saken iht Berit om Per må trekke sig eller bedes om å trekke sig fra styrer.

Styre ser ikke der er grunnlag for dette siden saken er unnskyld mm.

**Forslag til vedtak:** Forslag til vedtak Fra Berit : Per Martinsen fratrer som styremedlem på GF, og stiller heller ikke til gjenvalg.

Beboers innstilling: Generalforsamlingen vedtar beboers forslag.

**Styrets innstilling:** Styres innstilling: Generalforsamlingen avviser saken og lukker saken.

### **5.3 Informasjonsmøter**

Styret ønsker å gjennomføre informasjonsmøter med beboer for å gi en kort oppdatering og få raske tilbakemeldinger fra beboer.

Forutsetninger for slike møter er bedre oppmøte.

**Forslag til vedtak:** Forslag tas til orientering.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Brian Rysgaard  
Styremedlem, Svend-Christian Skovdahl  
Styremedlem, André Teig  
Styremedlem, Monica Skandsen  
Styremedlem, Per Martinsen  
Varamedlem, Roger Hernandez  
Varamedlem, Petter Talberg Haraldstad

### 6.1 Valg av leder

På valg:

Brian Rysgaard: Ønsker ikke gjenvalg

**Forslag til vedtak:** Styrer innstilling: Magnus Haugnes Olsen

**Styrets innstilling:** Godkjent

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Om sak 5.1 ikke blir godkjent, skal det velges 2 styremedlemmer, blir saken godkjent skal det velges 3 styremedlemmer for 2 år.

På valg:

André Teig: Ønsker Gjenvalg

Svend-Christian Skovdahl: Ønsker ikke gjenvalg

**Forslag til vedtak:** Følgende kandidater stiller til valg:

Gro Hege Hølås

André Teig

Henrik Aarseth

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Roger Hernandez: Ønsker gjenvalg

Petter Talberg Haraldstad: Ønsker gjenvalg

**Forslag til vedtak:** Roger Hernandez

Petter Talberg Haraldstad

### 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

### 6.5 Valg av valgkomite

**Forslag til vedtak:** Henri Pedersen

Svend-Christian Skovdahl

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>444 474</b>	<b>-23 845</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 356 580	468 319
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 821 482	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>2 464 902</b>	<b>468 319</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 909 375</b>	<b>444 474</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	27 276	14 775
Forskuddsbetalte forsikr.premie	187 284	158 179
Andre forskuddsbet. kostnader	15 238	20 293
Driftskonto	3 323 749	443 527
Leverandører	-620 824	-169 940
Påløpne renter langsiktig gjeld	-794	0
Mellomregning finansieringsforetak	-11 651	-9 566
Forskudd / overdekning	-10 902	-12 794
<b>Disponible midler</b>	<b>2 909 375</b>	<b>444 474</b>

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



## Resultatregnskap 2022 Kråkåsen Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 067 648	1 723 068	2 017 000	2 178 078
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 067 648</b>	<b>1 723 068</b>	<b>2 017 000</b>	<b>2 178 078</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 067 648</b>	<b>1 723 068</b>	<b>2 017 000</b>	<b>2 178 078</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	8 460	6 768	9 000	11 280
Styrehonorar	2	60 000	48 000	60 000	80 000
<b>Driftskostnad</b>					
Kostnad eiendom/lokale	4	82 254	59 942	96 500	93 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	348 048	404 408	470 000	500 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	21 508	51 910	12 200	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 498	5 931	6 500	5 500
Reparasjon og vedlikehold	8	2 418 355	258 490	4 041 000	350 000
Revisjonshonorar		5 341	5 176	5 200	5 300
Forretningsførerhonorar		70 973	68 441	70 500	73 000
Andre honorar	9	47 125	9 981	5 000	25 000
Kontorkostnad		1 008	6 950	8 000	2 000
TV/bredbånd		163 728	163 728	170 000	215 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 976	720	2 000	2 000
Kontingent og gaver		10 800	10 965	21 000	21 000
Forsikring		162 096	147 710	202 000	177 000
Andre kostnader	10	1 967	4 941	22 000	15 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 410 137</b>	<b>1 254 061</b>	<b>5 200 900</b>	<b>1 595 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 342 489</b>	<b>469 007</b>	<b>-3 183 900</b>	<b>582 998</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		50 736	9	0	0
Rentekostnad		64 828	697	109 000	130 479
<b>Netto finansposter</b>		<b>14 092</b>	<b>688</b>	<b>109 000</b>	<b>130 479</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 356 580</b>	<b>468 319</b>	<b>-3 292 900</b>	<b>452 519</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-1 356 580	468 319	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-1 356 580</b>	<b>468 319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2022 Kråkåsen Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	290 400	290 400
Bygninger	3	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		27 276	14 775
Forskuddsbetalte kostnader		202 521	178 472
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		3 323 749	443 527
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 553 546</b>	<b>636 773</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 175 396</b>	<b>24 258 623</b>

# Balanse 2022 Kråkåsen Borettslag

	Note	2022	2021
<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		13 874 293	15 230 874
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 874 293</b>	<b>15 230 874</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>13 877 893</b>	<b>15 234 474</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	3 821 482	0
Borettsinnskudd		8 831 850	8 831 850
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 653 332</b>	<b>8 831 850</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 902	12 794
Leverandørgjeld		620 824	169 940
Påløpne renter		794	0
Annen kortsiktig gjeld	13	11 651	9 566
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>644 171</b>	<b>192 299</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 297 503</b>	<b>9 024 149</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 175 396</b>	<b>24 258 623</b>
Pantstillelser	14	12 653 332	8 831 850

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Brian Rysgaard  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Per Martinsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Monica Skandsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svend-Christian Skovdahl  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
André Teig  
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.

### 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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 067 648	1 723 068
<b>Sum</b>	<b>2 067 648</b>	<b>1 723 068</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	6 768
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	48 000
<b>Sum</b>	<b>68 460</b>	<b>54 768</b>

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

### Note 3 - Varige driftsmidler

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomter</b>
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 består av 36 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 91, b.nr 62 og 63 i Indre Østfold kommune. Eiertomt på 13 314 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.90063199.

**Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
6300 Leiekostnader lokaler	4 825	0
6362 Skadedyrutryddelse	15 163	15 163
6391 Snømåking/strøing/feiing	50 423	34 949
6392 Containerleie/tømming	11 843	8 205
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 625
<b>Sum</b>	<b>82 254</b>	<b>59 942</b>

**Note 5 - Kommunale avgifter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
6329 Kommunale avgifter	348 048	404 408
<b>Sum</b>	<b>348 048</b>	<b>404 408</b>

**Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
6420 Leie av datautstyr	21 508	51 910
<b>Sum</b>	<b>21 508</b>	<b>51 910</b>

Lisenskostnader gjelder webhotell samt bevar HMS og vedlikehold.

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
6540 Inventar	1 901	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 082	3 854
6552 Driftsmateriell	1 515	2 078
<b>Sum</b>	<b>6 498</b>	<b>5 931</b>

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
6601 Vedlikehold bygg	0	39 068
6602 Vedlikehold VVS	14 822	9 016
6603 Vedlikehold elektro	65 265	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	159 200
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 915	5 882
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	1 500
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	30 150
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	11 535	10 053
6642 Snekkerarbeid	0	3 621
6644 Fasade/balkonger	895	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	2 310 923	0
<b>Sum</b>	<b>2 418 355</b>	<b>258 490</b>

Konto 6650 gjelder utskifting av dører samt rehabilitering av skorsteiner.  
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 9 - Andre honorar

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	3 809
6720 Juridisk honorar	47 125	6 172
<b>Sum</b>	<b>47 125</b>	<b>9 981</b>

Konto 6720 gjelder bistand vedrørende tilgang til leilighet.

## Note 10 - Andre kostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
7718 Fellesarrangement	916	328
7719 Møter, div. styret	0	2 200
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 850
7770 Betalingskostnader	84	141
7773 Omkostninger innkreving	427	423
7790 Andre kostnader	540	0
<b>Sum</b>	<b>1 967</b>	<b>4 941</b>

Konto 7790 gjelder tinglysingsgebyr.

## Note 11 - 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	15 230 874	-1 356 581	13 874 293
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 230 874</b>	<b>-1 356 581</b>	<b>13 874 293</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 234 474</b>	<b>-1 356 581</b>	<b>13 877 893</b>

## Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>16365752439</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	3.79 %
Beregnet innfridd:	30.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	178 518
Opptak i perioden:	4 000 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 821 482</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 932 644

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365752439	10	115 523	1 155 230
	9	106 961	962 649
	9	104 759	942 831
	4	96 173	384 692
	4	94 020	376 080



### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2985 Mellomregning finansieringsforetak	11 651	9 566
<b>Sum</b>	<b>11 651</b>	<b>9 566</b>

### Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	3 821 482
Innskuddskapital	8 831 850
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>12 653 332</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 pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Borettsinnskuddet er tinglyst med kr 9 100 000,-. Det er en differanse på kr 268 150,- i forhold til det som er bokført.

## Resultat og balanse med noter for Kråkåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Kråkåsen Borettslag**

Styreleder	Brian Rysgaard (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Per Martinsen (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Svend-Christian Skovdahl (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Monica Skandsen (sign.)	19.03.2023
Styremedlem	André Teig (sign.)	23.03.2023

# Årsmelding 2022 - 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 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Brian Rysgaard  
Styremedlem, Svend-Christian Skovdahl  
Styremedlem, André Teig  
Styremedlem, Monica Skandsen  
Styremedlem, Per Martinsen  
Varamedlem, Roger Hernandez  
Varamedlem, Petter Talberg Haraldstad

Styret i Kråkåsen Borettslag består av 1 kvinne og 4 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

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

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Tiltak Sikret huller i astfall
- Tiltak Siket garasje ved nr 6, 8 og 10
- Tiltak Pipe rehabilitering.

## Styrets arbeid

Styrer har utført en del prosjekter i året fra siste generalforsamling til nå. Vi startet med å få lån på plass og har etter beste evne fått til beste mulig avtale på daværende tidspunkt.

Det er lykket å kjøpe inn og ha så god styring på økonomien slik styre har tilbakebetalt 1.500.000,- kr ekstra på lånet som vil påvirke til bedre økonomi da det blir mindre renter å betale.

Der er utført en piperehabilitering og drenering ved garasje ved nr 6,8 og 10. Sammen med dette fikk vi utbedret div hull i asfalt etter vudring sammen med fagfolk. Vi har bytte de siste balkongdører og inngangsdører som var startet opp på tidliger.

Der er planer om å gjennomfører en skift av låse og skifte av pippehatte som er rustet i kommen sommer. Vi er også i gang med å se på luftsirkulasjon på kaldt lofter.

Vi har brukt mye tid og energi på beboersaker og konflikter som har fjernet mye fokus fra de planlagte jobbene som styret har ville ha gjennomført.

Styret har gjennomføre dugnad over flere dager for at flest mulig klare å delta. Ønsker flere og flest mulig beboer til å deltaker på de.

Dugnad er også det sosiale over en kopp kaffe og skape et fellesskap.

Styret opplever at flere ikke er kjent med deres forpliktelser som beboer. Det er ønskelig at beboer gjøre seg bedre kjent med deres bolig og forpliktelser ved å bo i et BRL.

OBS: BRL er alle andels eier.

Når det er sagt har vi klart å utføre mange ting og vil fortsette med det. Styret ønsker å gjøre best mulig jobb men har begrensede ressurser. Ber om forståelse for dette.

Årets julerettening var en hyggelig kveld med gløgg og pepperkaker

Styrer vil ønske derer alle en god vår og god sommer

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2023



## 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 forsikrings saker.
- 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 inndrivelse 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 eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post

[post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.