



**INNKALLING 2024**

## Kråkåsen Borettslag

Tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00

Parklokalet i Askim

## Styrets oppgaver

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

### 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 skadesaker 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 forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- 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 løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider 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 Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Kråkåsen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00 - Parklokalet i 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 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

- 5.1 Hyre inn firma for maling av fasade
- 5.2 Hyre inn fag person vedlikeholdsbehov
- 5.3 Nye leke apparater på øvre og nedre tun

### 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 2024
- 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**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

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

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at styre honoraret på 80.000kr opprettholdes.

## **5. Andre saker**

### **5.1 Hyre inn firma for maling av fasade**

Har kommet forslag fra beboer i nr 41 om at maling av fasade settes bort til firma. Dette for at vedlikeholdsbehovet holdes vedlike ved alle enheter, og ikke bare ved enheter der beboere tar ansvaret sitt. På sikt vil dette spare borettslaget for kostnader pga materiale må skiftes grunnet mangelfullt vedlikehold.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar at utvendig vask og maling av bygningsmassens fasade settes bort til malerfirma.

**Styrets innstilling:** Forslag vedtas ikke. Styrets innstilling til saken er at dette ikke er hensiktsmessig per nå pga tilstand og alder på utvendig kledning. Per nå det fortløpende behov for utskiftning av enkel bord på kledning m.m Kostnad ved å hyre inn en maler beregnes til ca. 2.000.000kr-2.500.000kr på hele fasaden som vil medføre høyere bokostnader. Styrets innstilling er at denne saken tas opp igjen på nytt når kledning er byttet.

### **5.2 Hyre inn fag person vedlikeholdsbehov**

Borettslaget er 34år, og det nærmer seg store utgifter knyttet til vedlikeholdsbehov i bygningsmassen. Styret vil hyre inn en fag person ved behov for å gi rådgivning til borettslaget på dette.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

**Styrets innstilling:** For å unngå interesse konflikter ønsker styret å hyre inn en fag mann som kun har ansvaret for befaring og rådgivning på

vedlikeholdsbehovet. Selve utbedring av behovet settes bort til andre håndverkere.

### **5.3 Nye leke apparater på øvre og nedre tun**

Styret ønsker å installere nye lekeapparater på øvre og nedre tun. Styre jobber med å innhente tilbud fra flere leverandører. Det gjelder 1 huske på både øvre og nedre tun, basketball kurv nedre tun og ett lekehus på nedre tun likt det som står på øvre tun.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

**Styrets innstilling:** Som ett trivselstiltak for eksisterende barne familier, og øke interessen for potensielle nye familier ser styret det som hensiktsmessig å ha funksjonelle lekeplasser på våres tun.

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Magnus Haugnes Olsen  
Styremedlem, André Teig  
Styremedlem, Gro Hege Hølås  
Styremedlem, Monica Skandsen  
Styremedlem, William Langevei Kirkevold  
Varamedlem, Roger Hernandez  
Varamedlem, Petter Talberg Haraldstad

Av vedtektene fremgår det at styret skal bestå av en styreleder, 4-5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Det kan dermed velges inn ett til styremedlem.

### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

På valg i år:

Monica Skandsen: Stiller ikke til gjenvalg.

Stiller til valg:

Malin Forbord

Wenche Jørgense

Lars Johansen

### **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

På valg i år:

Roger Hernandez

Petter Talberg Haraldstad

Begge ønsker gjenvalg.

### **6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024**

### **6.4 Valg av valgkomite**

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>2 909 375</b>	<b>444 474</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	717 424	-1 356 580
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 620 732	3 821 482
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-903 308</b>	<b>2 464 902</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 006 067</b>	<b>2 909 375</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	2 135 918	3 553 546
Kortsiktig gjeld	-129 851	-644 171
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 006 067</b>	<b>2 909 375</b>

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

## Resultatregnskap 2023 Kråkåsen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 217 476	2 067 648	2 178 078	2 261 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 217 476</b>	<b>2 067 648</b>	<b>2 178 078</b>	<b>2 261 000</b>
<b>Annen inntekt</b>					
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 217 476</b>	<b>2 067 648</b>	<b>2 178 078</b>	<b>2 261 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	11 280	8 460	11 280	11 280
Styrehonorar	2	80 000	60 000	80 000	80 000
<b>Driftskostnad</b>					
Kostnad eiendom/lokale	4	91 451	82 254	93 000	102 000
Kommunale avgifter/renovasjon		471 367	348 048	644 000	527 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	32 584	21 508	20 000	53 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 689	6 498	5 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	7	270 990	2 418 355	315 000	258 000
Revisjonshonorar		5 708	5 341	5 300	6 000
Forretningsførerhonorar		73 031	70 973	73 000	77 000
Andre honorar		33 625	47 125	25 000	55 000
Kontorkostnad		1 672	1 008	2 000	2 000
TV/bredbånd		163 729	163 728	215 000	172 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 123	1 976	2 000	2 000
Kontingent og gaver		10 800	10 800	21 000	11 000
Forsikring		189 631	162 096	177 000	224 500
Andre kostnader		9 215	1 967	15 000	16 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 453 894</b>	<b>3 410 137</b>	<b>1 703 580</b>	<b>1 608 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>763 582</b>	<b>-1 342 489</b>	<b>474 498</b>	<b>652 220</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		73 920	50 736	0	62 000
Rentekostnad		120 079	64 828	130 479	114 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>46 159</b>	<b>14 092</b>	<b>130 479</b>	<b>52 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>717 424</b>	<b>-1 356 580</b>	<b>344 019</b>	<b>600 220</b>
Overført til/fra annen egenkapital		717 424	-1 356 580	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>717 424</b>	<b>-1 356 580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 Kråkåsen Borettslag

	Note	2023	2022
<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		51 382	27 276
Kundefordringer		5 447	0
Forskuddsbetalte kostnader		71 190	202 521
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		2 007 899	3 323 749
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 135 918</b>	<b>3 553 546</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 757 768</b>	<b>27 175 396</b>



## Balanse 2023 Kråkåsen Borettslag

	Note	2023	2022
<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		14 591 717	13 874 293
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 591 717</b>	<b>13 874 293</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>14 595 317</b>	<b>13 877 893</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	2 200 750	3 821 482
Borettsinnskudd		8 831 850	8 831 850
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 032 600</b>	<b>12 653 332</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 917	10 902
Leverandørgjeld		72 048	620 824
Påløpne renter		975	794
Annen kortsiktig gjeld		42 912	11 651
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 851</b>	<b>644 171</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 162 451</b>	<b>13 297 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 757 768</b>	<b>27 175 396</b>
Pantstillelser	10	11 032 600	12 653 332

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

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

\_\_\_\_\_  
Magnus Haugnes Olsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Gro Hege Hølås  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
William Langevei Kirkevold  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
André Teig  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Monica Skandsen  
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>2023</b>	<b>2022</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 823 716	2 067 648
3650 Innkrevde felleskostn. renter	124 091	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	269 669	0
<b>Sum</b>	<b>2 217 476</b>	<b>2 067 648</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	80 000	60 000
<b>Sum</b>	<b>91 280</b>	<b>68 460</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>2023</b>	<b>2022</b>
6300 Leiekostnader lokaler	0	4 825
6362 Skadedyrtryddelse	15 238	15 163
6391 Snømåking/strøing/feiing	56 996	50 423
6392 Containerleie/tømming	3 980	11 843
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 238	0
<b>Sum</b>	<b>91 451</b>	<b>82 254</b>

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6400 Løie av maskiner	10 675	0
6420 Løie av datautstyr	21 909	21 508
<b>Sum</b>	<b>32 584</b>	<b>21 508</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6500 Verktøy og redskaper	7 490	0
6540 Inventar	199	1 901
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 082
6552 Driftsmateriell	0	1 515
<b>Sum</b>	<b>7 689</b>	<b>6 498</b>

### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6602 Vedlikehold VVS	0	14 822
6603 Vedlikehold elektro	0	65 265
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	4 915
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	12 245	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	74 476	11 535
6644 Fasade/balkonger	0	895
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	155 243	0
6648 Vedlikehold dører og porter	29 025	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	2 310 923
<b>Sum</b>	<b>270 990</b>	<b>2 418 355</b>

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

## Note 8 - 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	13 874 293	717 424	14 591 717
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 874 293</b>	<b>717 424</b>	<b>14 591 717</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 877 893</b>	<b>717 424</b>	<b>14 595 317</b>

## Note 9 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>16365752439</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 821 482
Avdrag i perioden:	1 620 732
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 200 750</b>
Saldo 5 år frem i tid:	989 808

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365752439	10	66 529	665 290
	9	61 597	554 373
	9	60 330	542 970
	4	55 385	221 540
	4	54 145	216 580

## Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	2 200 750
Innskuddskapital	8 831 850
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>11 032 600</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	Magnus Haugnes Olsen (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Monica Skandsen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Gro Hege Hølås (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	André Teig (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	William Langevei Kirkevold (sign.)	05.03.2024

Til generalforsamlingen i Kråkåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

---

Vi har revidert Kråkåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avviklet.

### 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

Sandefjord  
KPMG AS

Pernille Grinden  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-12 05:50:21 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Årsmelding 2023 - Kråkåsen Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Magnus Haugnes Olsen  
Styremedlem, André Teig  
Styremedlem, Gro Hege Hølås  
Styremedlem, Monica Skandsen  
Styremedlem, William Langevei Kirkevold  
Varamedlem, Roger Hernandez  
Varamedlem, Petter Talberg Haraldstad

Styret i Kråkåsen Borettslag består av 2 kvinner og 3 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 tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av lekeplasser, og rivning av apparater nedre tun
- Rentokil Inital Norge AS har fulgt opp skadedyr bekjempelse.
- Utbedring enkelte trapper og svale ganger.
- Påminnelse om sjekk av brannvarslere.

## Styrets arbeid

Styret har gjennomført 11 styremøter, 2 dugnader og en hyggelig samling 1søndag i advent..

På dugnad har huskestativ og klatre stativ på nedre tun blitt fjernet da de ikke lenger var forsvarlig å bruke. Styret jobber med å innhente tilbud på nye leke apparater.

Det har blitt byttet pipehatter. Pipe beslaget trengtes ikke å byttes, men ved ønske om en fasade oppgradering kan beslaget vaskes og males. Dette må følges opp videre.

Borrettslaget har god likviditet. Styret har derfor innbetalt 1.000.000kr ekstra ned på lånet. Restgjeld per. 05.03.24 er 1.089.319kr.

Det har generelt vært ett rolig år med få beboer saker. Beboer saker som styret har behandlet har vært forsikringsaker ved vannlekkasje, reklamasjon på dører o.l

Styret inngikk avtale med Englunds Hageservice for klipping av plen. Avtalen gjelder frem til den blir sagt opp.

På høst dugnaden ble det leid inn lift og takrenner rensset.

Styret bruker Dennis fra DG bygg for løpende utbedringer ved vedlikeholdsbehov.

Styret har gått over til å skrive referater fra styremøter i Bonabo, som er usbl sin egen bruker portal. Dette medfører at referater ikke lenger legges ut på hjemmesiden til Borettslaget, men borettslaget vil bli informert om relevant informasjon. Ved ønske om referater kan beboerne ta kontakt med styret.

Styret jobber kontinuerlig med å holde kostnader nede, og har innhentet tilbud fra flere aktører når det kommer til oppgradering av lekeplass.

Styret planlegger sjekk av alle alle brannstiger, samt innhente egen erklæring fra alle andelseiere ifht brannsikkerhet våren 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Kråkåsen Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

---

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

Eier kan 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 en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren 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 generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00 - Parklokalet i Askim

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

---

underskrift

usbl@usbl.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap

