



# Årsmøte 2022

---

Krabberud Borettslag

16. juni 2022

# Velkommen til årsmøte i Krabberud Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Dato for årsmøtet:

16. juni 2022 kl. 18:00, Statens senter for epilepsi.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Krabberud Borettslag**

Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

---

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsberetning PWC.pdf
- 

Sak 3

## Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen

på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

---

Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000. Samme beløp som tidligere år.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Ingvaldsen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente-Lill Gillingsrud
- Edvin Skaali
- Peder Sperstad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

Sak 6

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Monica Seville	Krabberudbakken 3
Styremedlem	Kristoffer Blom Årvik	L. P. Wettres Vei 44
Styremedlem	Sebastian Sørensen	Krabberudbakken 27
Styremedlem	Pernille Storvik	Krabberudbakken 5
Varamedlem	Christine Torgersen Aspheim	Krabberudbakken 9
Varamedlem	Susanne Kolling	Krabberudbakken 23

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Monica Seville Krabberudbakken 3

Varadelegert

## Valgkomiteen

Liv Torunn Hope Krabberudbakken 19  
Christer Steck Krabberudbakken 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

## Generelle opplysninger om Krabberud Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Krabberud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958333463, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

5 122 123

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten, kjøpt i 1990.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **STYRETS ARBEID 2021/22**

Avtroppende styre er et interim styre som ble valgt på en ekstraordinær generalforsamling etter at tidligere styreleder gikk bort sommeren 2021.

Styrets fokus har vært å foreta nødvendig drift og vedlikehold, gjennomføre/slutføre prosjekter som var i gang eller i planleggingsfasen og samle dokumentasjon. Det er ingen tvil om at tidligere styreleder har gjort langt mer enn det man kan forvente av den som innehar et slikt verv, derfor har avtroppende styre kjøpt inn tjenester som borettslaget ikke har behøvd tidligere. Det være seg tjenester som plenklipping og annet hage/tjenestearbeid som normalt utføres av eksterne leverandører i et borettslag. Avtroppende styre retter derfor igjen en stor takk til Carsten for alt arbeidet han gjorde for borettslaget vårt.

I 2021 ble det gjennomført flere nødvendige vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger av bygningssmasse og fellesarealer:

### **Elbillading**

Det er etablert infrastruktur for elbillading i borettslagets garasjeanlegg. Selve anlegget er levert av DEFA, og Ampere Installasjon og Service AS har utført arbeidet. Per dags dato har 4 beboere montert ladestasjon i garasjen de leier av borettslaget. I tillegg ble det foretatt en utskiftning av 10 stykk utelamper og 30 stykk pæreholdere til nye LED armaturer.

### **Garasjer**

Videre utførte Ersnes Bygg & Vedlikehold arbeider for utbedring av garasjeanlegget og avfallsboden som blant annet innebar nytt takbelegg, takrenner og nedløp, montering av nye hjørnekasser, vindskier, justering og smøring av porter, nye sviller under porter, utskiftning av kledningsbord med råteskade, og montering av nye vridere på garasjeportene. Garasjene og avfallsboden ble malt.

### **Oppganger**

Det har blitt gjennomført testboning av gulvbelegget i blokkene. Avtroppende styre har hentet inn tilbud fra flere aktører for oppussing av oppgangene, ingen avtale er inngått pga mangel på tid og ressurser før styret trer av i juni. Styret har bestilt vask av vegger, lister, karmer og vinduer samt boning av samtlige oppganger som gjennomføres ila mai mnd.

### **Reparasjon av vannlekkasje i Krabberudbakken 5**

Etter en periode med mye nedbør høsten 2021 ble det oppdaget vannlekkasje i en av leilighetene i Krabberudbakken 5. Reparasjoner ble utført på ytre bygg i skadet overgang på vegg og tak på grunn av byggets alder, det ble lagt ny takstein og nytt veggbeslag. Vannskader i beboers leilighet på grunn av ytre påvirkning ble løst i samarbeid med IF forsikring.

### **Inngangspartiene i Krabberudbakken 13-15 og 25-27**

Det ble gjennomført befaring med OBOS prosjekt og Fuktstopper AS for videre oppfølging av tidligere arbeider i 2020/2021 (støping av betongramper mellom gangvei og grunnmur og maling av betongvegger). I etterkant av arbeidet ble det mistanke om dårlig drenering og fuktoppsamling. På befaring ble dette avkreftet av Fuktstopper AS og beskrives kun å være kosmetiske skader. Det ble derav anbefalt å pussbehandle betongvegg/tak for å fjerne sparkel og maling for å la betongen puste. Styret har innhentet priser fra to aktører og håper på igangsettelse ila mai/juni dersom det er ledig kapasitet hos leverandør. Dersom arbeidene ikke blir gjennomført før sommeren anbefaler vi at dette ferdigstilles innen høsten 2022.

### **Øvrig drift av borettslaget**

Høstdagnaden 2021 ble gjennomført lørdag 16. oktober med noe begrenset oppmøte. Vårdagnaden 2022 ble gjennomført lørdag 30 april hvor 16 av 30 enheter stilte.

Vårt borettslag har avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS (ABVK) for vaktmestertjenester som oppfølging og kontroll av fellesarealer 1 gang per uke. Avtalen innebærer blant annet kontroll av utebelysning og lys i fellesrom, søppelplukk, tilsyn med avfallsboden, gress- og kantklipping i sesong og lignende.

ABVK utfører i tillegg maskinell brøyting og strøing av gangvei, p-plasser og vei foran garasjene i vintersesongen. Videre inneholder avtalen et supplement om feiing av grus fra gangvei, p-plass, vei foran garasjene og plenene.

### **Øvrige arbeider:**

- Inngått service og vedlikeholdsavtale for forebyggende vedlikehold av på lås, beslag og automatikk med Låssenteret (for inngangsdører i leilighetsbygg.)
- Fjernet grantre på fellesarealet basert på befaring og rapport med aborist
- Samlet dokumentasjon, oppbygging og vedlikehold av arkivstruktur for styrearbeid i Styrerommet
- Etablert temasider med nyttig informasjon på beboerportalen Vibbo, for aktivt bruk som borettslagets kommunikasjonskanal
- Befaring og oppfølging for Bærum Kommunes prosjekt for utebelysning i borettslaget og tursti ned til Skytterdalen
- Befaringer for pristilbud på spyling av røranlegget
- Oppmerking av gjesteparkeringsplasser ila mai 22

2022-05-10

Styret i Krabberud Borettslag



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 248 281.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 301 440.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 108 912 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr -1 108 912.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 562 394 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 625 000.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er budsjettert med en økning på 10% for 2022

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krabberud Borettslag.

### Lån

Krabberud Borettslag har 2 lån.

Lån 1: Obos Banken, rente: 2,6% flytende rente, innfrielses år 2050

Lån 2: Obos Banken, rente: 2,6% flytende rente, innfrielses år 2031

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Obos har økt sitt forretningshonorar med 2,5% for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Krabberud Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Krabberud Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 19. mai 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**KRABBERUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 958 333 463, KUNDENR. 585**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 425 566</b>	<b>561 265</b>	<b>1 425 566</b>	<b>562 394</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 108 912	-168 172	-1 077 000	-174 752
Tillegg for nye langsiktige lån	16	500 000	2 755 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-254 260	-1 722 526	-410 303	-110 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-863 172</b>	<b>864 302</b>	<b>-1 487 303</b>	<b>-284 752</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>562 394</b>	<b>1 425 566</b>	<b>-61 737</b>	<b>277 642</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	586 436	1 568 489
Kortsiktig gjeld	-24 042	-142 923
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>562 394</b>	<b>1 425 566</b>

**KRABBERUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 958 333 463, KUNDENR. 585**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		186 805	322 644	187 929	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 061 208	972 900	1 061 071	1 297 000
Andre inntekter	3	268	1 875	0	6 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 248 281</b>	<b>1 297 419</b>	<b>1 249 000</b>	<b>1 303 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 000	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 545	-4 500	-4 700
Forretningsførerhonorar		-67 915	-66 260	-66 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-35 553	-9 689	-20 000	-20 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-1 505 038	-636 442	-1 550 000	-625 000
Forsikringer		-103 481	-98 341	-101 500	-105 000
Kommunale avgifter	9	-226 447	-208 656	-212 000	-249 092
Energi/fyring		-30 002	-13 077	-25 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 378	-151 974	-156 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-86 166	-168 940	-70 000	-62 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 301 440</b>	<b>-1 420 974</b>	<b>-2 268 000</b>	<b>-1 410 752</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-1 053 159</b>	<b>-123 555</b>	<b>-1 019 000</b>	<b>-107 752</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 053 159</b>	<b>-123 555</b>	<b>-1 019 000</b>	<b>-107 752</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 238	1 689	0	0
Finanskostnader	12	-57 991	-46 306	-58 000	-67 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-55 753</b>	<b>-44 617</b>	<b>-58 000</b>	<b>-67 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 108 912</b>	<b>-168 172</b>	<b>-1 077 000</b>	<b>-174 752</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-1 108 912	-168 172		

**KRABBERUD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 958 333 463, KUNDENR. 585**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	21 805 490	21 805 490
Tomt		1 077 510	1 077 510
Andre varige driftsmidler	14	558 381	558 381
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 441 381</b>	<b>23 441 381</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		6 734	6 514
Driftskonto OBOS-banken		575 920	210 431
Sparekonto OBOS-banken		3 782	1 351 544
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>586 436</b>	<b>1 568 489</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 027 817</b>	<b>25 009 870</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		3 000	3 000
Annen egenkapital	15	13 195 430	14 304 343
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 198 430</b>	<b>14 307 343</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 175 345	2 929 605
Borettsinnskudd	17	7 630 000	7 630 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 805 345</b>	<b>10 559 605</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		8 298	8 673
Påløpte renter		746	1 629
Påløpte avdrag		0	132 465
Annen kortsiktig gjeld	18	14 998	156
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 042</b>	<b>142 923</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 027 817</b>	<b>25 009 870</b>
Pantstillelse	19	10 830 000	20 255 000
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.05.2022

Styret i Krabberud Borettslag

Monica Seville/s/

Kristoffer Blom Årvik/s/

Sebastian Sørensen/s/

Pernille Storvik/s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

##### **SKATTETREKKS KONTTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

##### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.



Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	971 208
Garasje	90 000
Kapitalkostnader på IN-lån	187 473
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-668
Overført til kapitalkostnader	-186 805
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 061 208</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy mm	268
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>268</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-30 160
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 393
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 553</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

L.R Tak og Blikkerslagservice as. Montering av veggbeslag	-344 500
Ersnes bygg. Utbedring av garasjer	-809 473
Ampere instalasjon- infrastruktur elbilanlegg	-304 581
Tiilskudd fra kommunen vedr. elbilinstallasjon	50 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 408 554</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-8 048
Drift/vedlikehold elektro	-28 341
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 357
Drift/vedlikehold brannsikring	-375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-164
Kostnader dugnader	-1 199
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 505 038</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-226 447
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-226 447</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 861
Diverse leiekostnader/leasing	-6 250
Lyspærer og sikringer	-559
Vaktmestertjenester	-6 989
Snørydding	-27 659
Gressklipping	-25 963
Andre fremmede tjenester	-2 764
Trykksaker	-659
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-832
Telefon, annet	-1 408
Porto	-1 720
Bank- og kortgebyr	-2 503
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-86 166</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 238
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 238</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-943
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 022
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 805
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 431
Renter på leverandørgjeld	-790
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-57 991</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 1991	21 805 490
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 805 490</b>

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.5/bnr.122 og 123

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Redskapsbod (ingen avskrivninger)		
Tilgang 1996	22 000	22 000
Garasjeanlegg (ingen avskrivninger)		
Tilgang 1994	536 381	536 381
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>558 381</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 195 430
Egenkapital fra IN tidligere	1 724 311
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-1 724 311
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>13 195 430</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT (Obos02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-2 755 000	
Nedbetalt tidligere	11 285	
Nedbetalt i år	68 370	
		-2 675 345

OBOS BOLIGKREDITT AS fra 18.02.2022

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-500 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.21: 0,749 %, løpetid 31 år

Opprinnelig 1991	-9 870 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 959 799	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	185 890	
Nedbetalt tidligere, IN	1 724 311	
Nedbetalt i år, IN	0	0

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 175 345</b>
------------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-7 630 000
------------------	------------

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-7 630 000</b>
---------------------------	-------------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-14 998
-------------------	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 998</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 630 000
Pantelån	3 175 345
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>10 805 346</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 805 490
Tomt	1 077 510
<b>TOTALT</b>	<b>22 883 000</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565528. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.02 og 01.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned

før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Krabberud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV og internett**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Etablert infrastruktur for elbillading, Utbedring/vedlikehold av garasjeanlegg med tilhørende belysning og avfallbod Testboning av gulvbelegget i blokkene. Utbedring av tak.	Anlegg elbillading levert av DEFA. Ersnes bygg har gjort arbeider med utbedring av garasjeanlegg og avfallsboden.
2020	Nye inngangsdører i KB 1, 3 og 5 Nytt calling anlegg i KB 1,3 og 5 Rehabilitering av inngangspartiene i KB 13-15 og 25-27	Utskiftning av vinduer pga råteskade Utredning for potensielle fuktskader i sokkelleiligheter. Ingen skader påvist. Befaring og møtevirksomhet for utarbeidelse av tilstandsrapport i samarbeid med OBOS. Fjernet gammel og montert ny sandkasse. Justering av garasjeporter.
2019	Rehabilitering av 19 balkonger	Dvs utskiftning av gulvbord, vannbord og sikring av 19 balkonger. Gjennomført etter takstmanns tilstandsrapport og senere kvalitetssikret med ny gjennomgang med OBOS prosjekt. 1.års befaring i august 2020. Entreprenør: Ernes Bygg og vedlikehold, prosjektadm: OBOS prosjekt.
2016	Rensing av tak	Trefelling mot Skytterdalen. Legging av skifer i fellesoppenger. Sikringsgjerde mot Skytterdalen.
2015	Trefelling langs Solbergveien.	
2014	Maling av fasadene	
2009	Skifte av ventilasjonsmotorer	
2006	Maling av borettslaget.	Oppgradering av uteområder.
2005	Utskifting av fasadeplater på altaner.	Maling av garasjer og fellesboder. Oppgradering av deler av fellesanlegget. Inngangsparti med skifer. Etablering av grøntområde bak søppelbod.
2004	Vannbord på bodene skiftet.	Garasjeveggene mot Solbergveien ble malt. Fem leiligheter har blitt påbygget. Utskifting av fasadeplater på altaner.
2001	Full service på vifteanlegget. Felling av trær.	
1998 - 1999	Maling av borettslaget.	
1997 - 1998	Oppgradering av uteanlegget.	
1996	Bygget søppelbod, samt oppgradering av uteanlegget	
1995	Beiset garasjene.	
1994	Bygget garasjer, 30 stk.	
1993	Beiset hele borettslaget.	



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 16.06.22

Selskapsnummer: 585 Selskapsnavn: Krabberud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.