



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 445 815
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅSLY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 630 409	10 411 841
Sum inntekter		10 630 409	10 411 841
Kostnader			
Lønnskostnad		346 867	319 480
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 848	21 848
Annen driftskostnad		9 988 296	19 908 931
Sum kostnader		10 357 011	20 250 259
Driftsresultat		273 398	-9 838 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 173	2 254
Sum finansinntekter		5 173	2 254
Annen finanskostnad		1 696 963	1 116 309
Sum finanskostnader		1 696 963	1 116 309
Netto finans		-1 691 790	-1 114 055
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 418 392	-10 952 473
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 418 392	-10 952 473
Årsresultat		-1 418 392	-10 952 473
Totalresultat		-1 418 392	-10 952 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 418 392	-10 952 473
Sum overføringer og disponeringer		-1 418 392	-10 952 473



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 907 058	66 875 771
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 848	43 696
Sum varige driftsmidler		66 928 906	66 919 467
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		170 238	
Sum finansielle anleggsmidler		170 238	0
Sum anleggsmidler		67 099 144	66 919 467
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 220	267 614
Sum fordringer		26 220	267 614
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 146	983 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 146	983 444
Sum omløpsmidler		1 505 365	1 251 057
SUM EIENDELER		68 604 509	68 170 524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 800	15 800
Sum innskutt egenkapital		15 800	15 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		32 487 757	31 069 365
Sum opptjent egenkapital		-32 487 757	-31 069 365
Sum egenkapital		-32 471 957	-31 053 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 698 568	64 969 673
Øvrig langsiktig gjeld		33 299 190	33 129 800
Sum annen langsiktig gjeld		100 997 758	98 099 473
Sum langsiktig gjeld		100 997 758	98 099 473
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 096	6 158
Leverandørgjeld		61 186	1 118 458
Skyldige offentlige avgifter		423	
Annen kortsiktig gjeld		3 003	
Sum kortsiktig gjeld		78 708	1 124 616
Sum gjeld		101 076 466	99 224 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 604 509	68 170 524



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404878

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 445 815
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅSLY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 950 445 815
ÅSLY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 630 409	10 411 841
Sum inntekter		10 630 409	10 411 841
Kostnader			
Lønnskostnad		346 867	319 480
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 848	21 848
Annen driftskostnad		9 988 296	19 908 931
Sum kostnader		10 357 011	20 250 259
Driftsresultat		273 398	-9 838 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 173	2 254
Sum finansinntekter		5 173	2 254
Annen finanskostnad		1 696 963	1 116 309
Sum finanskostnader		1 696 963	1 116 309
Netto finans		-1 691 790	-1 114 055
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 418 392	-10 952 473
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 418 392	-10 952 473
Årsresultat		-1 418 392	-10 952 473
Totalresultat		-1 418 392	-10 952 473
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 418 392	-10 952 473
Sum overføringer og disponeringer		-1 418 392	-10 952 473



Organisasjonsnr: 950 445 815
ÅSLY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 907 058	66 875 771
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 848	43 696
Sum varige driftsmidler		66 928 906	66 919 467
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		170 238	
Sum finansielle anleggsmidler		170 238	0
Sum anleggsmidler		67 099 144	66 919 467
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 220	267 614
Sum fordringer		26 220	267 614
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 146	983 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 479 146	983 444
Sum omløpsmidler		1 505 365	1 251 057
SUM EIENDELER		68 604 509	68 170 524

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 800	15 800



Sum innskutt egenkapital	15 800	15 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	32 487 757	31 069 365
Sum opptjent egenkapital	-32 487 757	-31 069 365
Sum egenkapital	-32 471 957	-31 053 565
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 698 568	64 969 673
Øvrig langsiktig gjeld	33 299 190	33 129 800
Sum annen langsiktig gjeld	100 997 758	98 099 473
Sum langsiktig gjeld	100 997 758	98 099 473
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 096	6 158
Leverandørgjeld	61 186	1 118 458
Skyldige offentlige avgifter	423	
Annen kortsiktig gjeld	3 003	
Sum kortsiktig gjeld	78 708	1 124 616
Sum gjeld	101 076 466	99 224 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 604 509	68 170 524



Organisasjonsnr: 950 445 815
ÅSLY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Åsly B/L

9. mai 2023

Selskapsnummer: 545





Velkommen til årsmøte i Åsly B/L

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:

9. mai 2023 kl. 18:00, Grindbakken skole.

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.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ta bort muligheten å lade elbil gratis i gjestegarasjen.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,
Styret i Åsly B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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 dekkes ved egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport sel 545-2022 versjon 0.9.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.



Sak 7

Ta bort muligheten å lade elbil gratis i gjestegarasjen.

Forslag fremmet av:

Richard Berggren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ta bort muligheten å lade elbil gratis i gjestegarasjen.

Kan nok legge til en betaløsning på nåværende apparater.

Hvorfor skal felleskapet betale for fri lading, det er jo ikke fri diesel eller bensin til gjestene.

Styrets innstilling

Ordningen med gratis ladning ble satt opp som en vennlig gest mot de som besøker borettslaget som f.eks. venner på 'bybesøk', besteforeldre på besøk for å se barnebarn eller utflyttede voksne som hilser på foreldre. Når laderne ble satt opp var strømprisen 'neglisjerbar' (10øre kWh) noe den ikke er nå. En full ladning (fra 0 – 100%) av en litt større el-bil (VWiD4) på gjennomsnittspris 1.50kr/kWh koster 80kr (inkl. strømstøtte på ca 0.50kr/kWh). Dvs. 50øre for hver av oss. Prisene varierer jo sterkt gjennom året, men for høyere priser vil strømstøtten 'ta det meste' da staten dekker 90% av kosten over 70øre.

Styret har ønsket å beholde ordningen selv med høyere strømpriser, men det ble diskutert å stenge da prisene var skyhøye og før strømstøtten for borettslag kom på plass. I det siste har styret dog sett seg nødt til å stenge laderne da de har blitt misbrukt av både eksterne og interne på framleie.

Å innføre faktureringsordninger og overvåkning fra ekstern driftssentral er ikke aktuelt da det er en vesentlig kostfaktor som vi i dag unngår ved å håndtere dette selv sammen med OBOS. Å installere betalingsautomater vurderes å være for kostbart og ikke kunne dekke inn det tross alt beskjedne (korrekte) bruken som har vært vanlig fram til nå.

Våre husordensregler sier at det ikke er lov til å stå mer en 3 dager sammenhengende i gjesteparkeringen, det gjelder også de 3 el-bil plassene.

Styret innstiller derfor på at ordningen med gratis lading fortsetter men vurderes på nytt ved eventuelt misbruk eller hvis strømstøtten forsvinner (og prisene forblir høye). Hvis Generalforsamlingen kommer til at man ikke ønsker å videreføre ordningen vil boksene bli tatt ned (dvs ingen betalingsløsning).



Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Åsly BL 0545

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2023 Rev. 07.03.2023

A. Som styremedlemmer for to år 2023-2025 foreslås:

Siv Carlsson Olaf Bulls vei 9

B Jan Brede Strengen Olaf Bulls vei 9 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tom Henriksen (styreleder) Adresse: Olaf Bulls vei 9 A

Marianne Hjertaas Olaf Bulls vei 23

Mona Kristin Arctander Olaf Bulls vei 21

B. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Mette Sommerfelt Karlsen Olaf Bulls vei 19

Daniel Adelsteen Haug Olaf Bulls vei 15

Bjørn Sveum Olaf Bulls vei 11B E

Christian Hofmeier Olaf Bulls vei 13 A

C. Som delegert til OBOS' generalforsamling for ett år foreslås:

Tom Henriksen Adresse: Olaf Bulls vei 9 A

Som vara for delegert til OBOS' generalforsamling for ett år foreslås:



Jan Brede Strengen Olaf Bulls vei 9 B

D. Som valgkomité for ett år foreslås:

Trond Berget Olaf Bulls vei 21

Foreløpig ingen kandidat til det andre medlemmet av valgkomitéen. Benkeforslag ønskes på generalforsamlingen.

E. Som delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral for ett år foreslås:

Jan Brede Strengen Olaf Bulls vei 9 B

Som vara for delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral for ett år foreslås:

Tom Henriksen Adresse: Olaf Bulls vei 9 A

Åsly, 7. mars 2023

For valgkomitéen i Åsly BL Trond Berget (s.)

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Brede Strengen
- Siv Carlsson

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Sveum
- Christian Hofmeier
- Daniel Adelsteen Haug
- Mette Sommerfelt Karlsen



Sak 9

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Henriksen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan Brede Strengen

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Trond Berget



Sak 11

Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Jan Brede Strengen

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Tom Henriksen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom E. Henriksen	Olaf Bulls Vei 9 A
Nestleder	Jan Brede Strengen	Olaf Bulls Vei 9 B
Styremedlem	Mona Kristin Arctander	Olaf Bulls Vei 21
Styremedlem	Siv Carlsson	Olaf Bulls Vei 9 B
Styremedlem	Marianne Hjertaas	Olaf Bulls Vei 23
Varamedlem	Daniel Adelsteen Haug	Olaf Bulls Vei 15
Varamedlem	Eirik Haugberg	Olaf Bulls Vei 21
Varamedlem	Mette Sommerfelt Kjelstad	Olaf Bulls Vei 19
Varamedlem	Harald Martinsen	Olaf Bulls Vei 13 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tom E. Henriksen Olaf Bulls Vei 9 A

Varadelegert

Jan Brede Strengen Olaf Bulls Vei 9 B

Valgkomiteen

Trond Berget Olaf Bulls Vei 21
Christoffer Ellingsen Olaf Bulls Vei 19

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert Jan Brede Strengen Olaf Bulls Vei 9 B
Varadelegert Tom Henriksen Olaf Bulls vei 9 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post asly@styrerommet.no.

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.

Generelle opplysninger om Åsly B/L

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter.

Åsly B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950445815, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 33 2169

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten ble kjøpt i 1988.



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.

Åsly B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt 7 ordinære digitale styremøter foruten et digitalt regnskapsmøte med forretningsfører i OBOS. På møtene stiller også vararepresentantene på regulær basis. Vi har også avholdt digital generalforsamling med etterfølgende konstituerende styremøte.

Styret har gjennom året fokusert på 3 ting;

- Vannproblemer i de nedre blokkene
- Installasjon av Touchcom portsystem
- Oppgradering av grøntområder

Vannproblemene i de nedre blokkene viste seg å være mer komplisert enn først antatt. Alle de 5 store berederne i nedre berederrom var fulle av silt og ble skiftet. Sammen med flere andre tiltak ble vannsituasjonen noe bedre, men det er dessverre ennå uavklarte problemstillinger og ikke gjennomførte tiltak fra rørleggerne som skyldes vanskeligheter med å få tilgang til håndverkere. Det vil bli jobbet med saken gjennom 2023. Vannproblemene har påført borettslaget store ekstrakostnader, estimert til totalt +/- 3.5 millioner kroner de siste 2 årene, noe som medførte nødvendig ekstra låneopptak på 2 millioner før jul.

Tilsvarende var det problemer med innføring av Touchcom portsystem, spesielt i forhold til svarapparatene til leiligheten som ikke hadde den funksjonalitet som forventet. Dårlig oppfølging fra leverandørens side har krevd mye ekstrainsats fra styrets side og vil fortsette ut i 2023.

Oppgradering grøntområder gikk derimot etter planen og det gjenstår bare mindre etterarbeider samt rehabilitering av grillplassen (rigg-tomt).

For detaljer om overstående henvises til Vibbo Nyheter og Oppslag.

Økonomi

Åsly borettslag har en sunn økonomi med husleie og gjeldsgrad på nivå med, eller litt høyere enn, tilsvarende borettslag i nærheten. Ved sammenligning av husleie er det viktig å huske at styret har valgt å ikke gå for avdragsfrihet på lån som flere nærliggende borettslag har gjort.

Den ordinære driften for 2022 ble som budsjettert på alle poster, med unntak av følgende poster:

'Drift og vedlikehold'. Denne posten ble budsjettert med 0.8 millioner men ble 3.9 millioner.

Avviket skyldes disse punkter (ca-tall):

- Vannproblemene i de nedre blokker 1.4 millioner (ikke budsjettert)
- Drift og vedlikehold bygninger 300-tusen over budsjett
- Relatert til snekker og andre byggetekniske forhold rundt vannproblemene*
- Touchcom portsystem 500-tusen (lånefinansiert)
- Grøntprosjekt 820-tusen (lånefinansiert)

Touchcom og Grøntprosjektet var beregnet dekket via låneopptak.

'Kommunale avgifter'. Denne posten ble budsjettert med 1.67 millioner, men ble 1.94 millioner.

Avvik på 273-tusen. Det er i hovedsak vann og avløp som stiger raskt, og vil fortsette med det framover.

'Energi og fyring'. Denne posten ble budsjettert med 500-tusen, ble 870-tusen. Avviket på 370-tusen er vesentlig lavere enn det kunne ha vært ved at strømstøtten ble utvidet til også å gjelde borettslag.

Totalavvik på årsresultat fra budsjettert 2.5 millioner i pluss (før avdrag lån) til påløpt 1.4 millioner i minus, dvs et avvik på 3.9 millioner. Underskuddet ble dekket ved låneopptak på 2.0 millioner ved utvidelse av rammelån (LÅN-2). Det ble i fjorårets Årsrapport varslet at et forventet overskudd på ca 400-tusen etter avdrag på lån ville kunne bli mindre; «Høye energipriser over tid samt raskere økning av rente enn forutsett ved budsjettering (pga. inflasjon) vil antagelig redusere dette overskuddet noe.»

Styret har en målsetning om egenkapital i overkant av 10 % av driftsbudsjett (tilsvarer ca. 1 millioner NOK) som er normen for borettslag av vår type. For 2023 er det budsjettert med et overskudd etter avdrag på lån på 786 447 NOK. Som i fjor må vi varsle at uforutsigbare energipriser over tid samt raskere økning av rente enn forutsett av Norges Bank kan påvirke resultatet.

Ved utgangen av året hadde borettslaget ca 1.5-millioner 'på bok' uten større utestående fordringer.

I januar økte husleie med 10% for å dekke økte finanskostnader i forbindelse med låneopptak for rehabilitering, høyere energipriser samt økning av kommunale avgifter. Oslo kommune øker sine avgifter vesentlig mer enn prisindeksen. Styret mener det er mulig, og ønskelig, å holde nåværende husleie i overskuelig framtid med de forbehold som er nevnt over.

Bemerk at finansutgiftene for LÅN-2-Betong ikke framkommer på husleiefaktura, her vises bare finanskost for LÅN-1-Vinduer. Kapitalkostnadene på fakturaen er en del av 'Felleskostnader', men alle renter og andel fellesgjeld er spesifisert på årsoppgaven fra OBOS (for skattemeldingen).

Styret har via OBOS i 2022 innkrevd eiendomsskatt for kr 274 345 på vegne av Oslo Kommune.

Vedlikehold



Året 2022 hadde ikke større vedlikholdsaktiviteter ut over vannsituasjonen i de nedre blokkene samt utskifting og oppgradering av utebelysningen. Vannsituasjonen er beskrevet i detalj på Vibbo og gjennomgås ikke her.

Se detaljert oversikt over hva som ble gjort seinere i dette skrevet samt en total historisk gjennomgang på Vibbo.

Annet

Vi ønsker velkommen alle nye andelseiere og deres husstander siste år. Styret takker alle beboere og andelseiere som har bidratt til å holde det pent og godt her på Åsly, og gjort sitt til godt samhold og meget god trivsel hos oss.

Vi takker også Hovseter Vaktmestersentral for godt samarbeid også i år.

Vi fikk gjennomført den tradisjonelle dugnadene på våren før 17nde mai, men fordi vi har god hjelp av vårt gartnerfirma Grønt & Rent til å holde uteområdet i orden sammen med løvblåsing fra HovVakt ble det ikke noen høstdugnad.

Vi fikk gjennomført adventarrangementet med juletre-lysetting, julemusikk m.v. første søndag i advent, denne gangen med servering.

Styret orienterer om aktuelle saker ved aktiv bruk av Vibbo noe som har ført til en mye bedre interaksjon med beboerne. Informasjons-skriv og oppslagstavler er mindre brukt og da stort sett til 'formelle' beskjeder (Generalforsamling, valg o.l.)

I spesielle tilfeller, f.eks. behov for øyeblikkelig å stenge vann eller ta strømmen, brukes sms-varsel til de som har godkjent dette.

Dersom det skulle være noe dere savner, eller tiltak dere ønsker at vi skal vurdere eller ytterligere informasjon dere ønsker å få av, eller gi oss, er dere hjertelig velkomne til å kontakte oss. Se Vibbo for kontaktinformasjon, eller bruk styrets postkasse ved gjestegarasjen under blokk 9 (ved papirinnsamlingen). Styret oppfordrer alle til å bruke Vibbo aktivt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 var til sammen kr 10 546 643
For andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 10 357 011
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til utbedring av vannsituasjon i de nedre blokkene, høyere rentekostnader og høyere kostnader for energi/fyring (varmtvann).

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 1 418 392 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 2022 ble det innbetalt kr 83 766 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr – 1 502 158.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr 1 426 658 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 495 000 til drift og vedlikehold. Det er fortsatt utestående arbeider på vannsituasjonen nedre blokker samt et mellomstort prosjekt med utskifting av låssylindere i alle fellesdører.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2022 til grunn en økning på 23,4 % for vann og avløp. Styret regner med at overgang til vannmåling i stedet for sjablongavregning basert på areal vil kunne motvirke den sterkt økende vann og avløpsavgiften som kommer de neste årene. Renovasjonsgebyret øker med 13 %. Eiendomsskatten følger egne satser, disse er uendret men generell prisstigning fører til høyere eiendomsskatt og lavere innslagspunkt (ca 70 kvadratmeter).

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 har økt med kr 80 512. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åsly B/L.

Lån

Åsly B/L har to lån i OBOS-banken. Begge lånene har nominell flytende rentesats på 3,99 % per mars 2023 og blir belastet månedlig.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 øker med 4,2 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsly Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport for 950445815-2022 versjon 0.9.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅSLY BORETTSLAG ORG.NR. 950 445 815, KUNDENR. 545 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	126 441	981 163	126 441	1 426 657
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 418 392	-10 952 473	2 466 300	1 154 790
Tilbakeføring av avskrivning	14 21 848	21 848	25 000	25 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 109 909 763	57 648 831	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -107 097 102	-47 400 842	-2 220 000	-1 820 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -83 766	-90 888	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-848	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	0	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-31 288	-81 197	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 300 216	-854 722	271 300	-640 210
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 426 658	126 441	397 741	786 447
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 505 366	1 251 057		
Kortsiktig gjeld	-78 708	-1 124 616		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 426 658	126 441		



ÅSLY BORETTSLAG
ORG.NR. 950 445 815, KUNDENR. 545
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		773 927	703 565	703 224	835 920
Innkrevde felleskostnader	2	9 771 216	9 493 868	9 481 776	10 499 080
Ladeinntekter EL-bil		0	120 900	0	0
Andre inntekter	3	1 500	2 620	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		10 546 643	10 320 953	10 185 000	11 335 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-66 867	-39 480	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-270 000	-200 000
Avskrivninger	14	-21 848	-21 848	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-8 795	-8 000	-9 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-180 270	-175 875	-181 100	-190 000
Konsulenthonorar	7	-12 213	-59 464	-40 000	-20 000
Kontingenter		-31 600	-31 600	-31 600	-31 600
Drift og vedlikehold	8	-3 854 968	-14 125 035	-795 000	-495 000
Forsikringer		-1 160 751	-1 096 418	-1 152 000	-1 242 000
Kommunale avgifter	9	-1 940 298	-1 785 884	-1 667 500	-2 007 300
Energi/fyring		-870 713	-810 816	-500 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-742 912	-680 257	-727 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-1 183 320	-1 134 787	-1 122 500	-1 224 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 357 011	-20 250 259	-6 629 700	-7 104 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		189 632	-9 929 306	3 555 300	4 230 400
Innbetalt andel fellesgjeld		83 766	90 888	0	0
DRIFTSRESULTAT		273 398	-9 838 418	3 555 300	4 230 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 173	2 254	0	0
Finanskostnader	12	-1 696 963	-1 116 309	-1 089 000	-3 075 610
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 691 790	-1 114 055	-1 089 000	-3 075 610
ÅRSRESULTAT		-1 418 392	-10 952 473	2 466 300	1 154 790
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-1 418 392	-10 952 473		



ÅSLY BORETTSLAG
ORG.NR. 950 445 815, KUNDENR. 545

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 815 460	64 815 460
Tomt		1 714 240	1 714 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	377 358	346 070
Andre varige driftsmidler	14	21 848	43 696
Miljøbankkonto, øremerket		170 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		67 099 144	66 919 467
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 348	15 810
Andre kortsiktige fordringer	15	9 872	251 804
Driftskonto OBOS-banken		978 670	807 633
Sparekonto OBOS-banken		500 476	175 811
SUM OMLØPSMIDLER		1 505 366	1 251 057
SUM EIENDELER		68 604 509	68 170 524
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Annen egenkapital	16	-32 487 757	-31 069 365
SUM EGENKAPITAL	17	-32 471 957	-31 053 565
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	67 698 568	64 969 673
Borettsinnskudd	19	33 129 800	33 129 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	169 390	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		100 997 758	98 099 473

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		61 186	1 118 458
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	21	423	0
Påløpte renter		14 096	6 158
Annen kortsiktig gjeld	22	3 003	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 708	1 124 616

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**68 604 509 68 170 524**

Pantstillelse	23	106 414 000	104 022 827
Garantiansvar	24	666 052	581 649

Oslo, 23.03.2023
Styret i Åsly Borettslag

Tom E. Henriksen /s/

Mona Kristin
Arctander /s/
Jan Brede
Strengen /s/Siv Carlsson
/s/

Marianne Hjertaas /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.

INNETEKTER

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.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	9 352 824
Eiendomsskatt	271 788
Strøm elbil	104 300
Garasje	46 200
Bod	7 200
Avregn. strøm el-bil	3 304
Kapitalkostnader på IN-lån	743 118
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	30 809
Overført til kapitalkostnader	-773 927
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 785 616

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 771 216

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Portåpner	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 500

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 000
Påløpte feriepenger	-3 003
Arbeidsgiveravgift	-42 864
SUM PERSONALKOSTNADER	-66 867

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 270 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 177, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-12 213
SUM KONSULENTHONORAR	-12 213

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-420 546
Drift/vedlikehold VVS	-1 545 514
Drift/vedlikehold elektro	-740 386
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-968 295
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 803
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 976
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 588
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 860
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 854 968

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

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

Eiendomsskatt	-274 345
Vann- og avløpsavgift	-1 240 515
Renovasjonsavgift	-425 438
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 940 298

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 922
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-79 670
Driftsmateriell	-13 199
Vaktmestertjenester	-721 812
Renhold ved firmaer	-246 059
Andre fremmede tjenester	-23 046
Kontor- og datarekvisita	-1 590
Trykksaker	-6 230
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 177
Andre kontorkostnader	-12 259
Porto	-360
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-537
Reisekostnader	-600
Bank- og kortgebyr	-2 960
Velferdskostnader	-21 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 183 320

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 344
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 313
Andre renteinntekter	2 516
SUM FINANSINTEKTER	5 173

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-310 918
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-375 451
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-765 865
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-229 369
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-5 331
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 029
SUM FINANSKOSTNADER	-1 696 963

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

Kostpris/bokf. Verdi 1982	64 815 460
SUM BYGNINGER	64 815 460

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.33/bnr.2169

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

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

Tilgang 2019	38 900	
Avskrevet tidligere	-23 340	
Avskrevet i år	-7 780	7 780

Lekeapparat

Tilgang 2022	98 475	
Avskrevet tidligere	-70 339	
Avskrevet i år	-14 068	14 068

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	21 848
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-21 848
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 772
Ladestasjoner	4 100

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 872
---	--------------

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-33 852 376
Egenkapital fra IN tidligere	1 658 924
Egenkapital fra IN 2022	83 766
Reduksjon EK fra IN	-378 071

SUM ANNEN EGENKAPITAL	-32 487 757
------------------------------	--------------------

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: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,93 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-53 608 827
Nedbetalt tidligere	1 133 213
Nedbetalt i år	52 475 614

0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-55 869 091
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	117 807

-55 751 284

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter 31.12.22 var 3,80%, løpetid er 29 år

Opprinnelig, 2014	-17 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 847 017
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	463 009
Nedbetalt tidligere, IN	1 658 924
Nedbetalt i år, IN	83 766

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -11 947 284**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-67 698 568**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-32 914 000
Korrigert innskudd	-215 800

SUM BORETTSINNSKUDD -33 129 800

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-169 390
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-169 390

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-423
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-423

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 003
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 003

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 129 800
Pantelån	67 698 568
Beregnete IN-forpliktelser	1 364 619
TOTALT	102 192 987

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	64 815 460
Tomt	1 714 240
TOTALT	66 529 700

NOTE: 24**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 14,44 % av sameiet Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Hovseter Vaktmestersentral Vaktmestersentral og utgjør kr 666 052,-

Selskapets andel i sameiet Hovseter Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet Hovseter Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under postene andre driftskostnader og vaktmestertjenester. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565521. 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. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Vedlikeholdshistorie 2022

- Reparert vannlekkasje i stigerør OB17 (Bærum Rør). Rehab av tilhørende vannskadet bod (Fjellhamar Bygg).
- **Skiftet 5 store varmtvannsberedere i nedre berederrom. De gamle var fylt opp med slam fra kommunale vanninntaket (Bærum Rør).**
- Rettet jordfeil i garasje (Granrud)
- Fått lys på mørke utelamper (Granrud)
- **Montert 36 spot-lamper på garasjevegg OB9 - 11 - 13 nedre gangvei. (Granrud)**
- Fått lys i lyktestolpe nr 2 i nedkjøringen, skiftet Osram styringsenhet på garanti (NettPartner)
- Oppheng nedre kjøreport oppgradert (Nassau-Nordport)
- Skiftet vegglamper mellom blokkene OB9 & 11 og 11 & 13 da vegglampe på OB11 sydvegg falt ned pga tyngde. (Granrud)
- **Oppgradert 3 lekeplasser med nytt dekke (kunstgress) etter gjeldende regler, nye styrke-lekeapparater og grillområde nedenfor OB13. (Uniqa/Tranby Entreprenør)**
- **Nytt callinganlegg for blokkene med mulighet til å låse opp via smarttelefon (Touchcom)**
- Reparert nedre kjøreport etter at den igjen har hoppet av sporet, tatt opp med leverandøren (Nassau-Nordport)

Større vedlikehold og rehabilitering

For en mer detaljert gjennomgang av aktiviteter henvises det til borettslagets hjemmesider.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 545 **Selskapsnavn:** Åsly B/L

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
E-post: oef@obos.no

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