



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 703 022
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 132 170	1 004 280
Sum inntekter		1 132 170	1 004 280
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	17 115
Annen driftskostnad		695 928	4 440 081
Sum kostnader		732 440	4 457 196
Driftsresultat		399 730	-3 452 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 421	2 558
Sum finansinntekter		5 421	2 558
Annen finanskostnad		453 311	208 171
Sum finanskostnader		453 311	208 171
Netto finans		-447 890	-205 613
Resultat før skattekostnad		-48 160	-3 658 530
Årsresultat		-48 160	-3 658 530
Totalresultat		-48 160	-3 658 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 160	-3 658 530
Sum overføringer og disponeringer		-48 160	-3 658 530



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 753 991	1 753 991
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 656	40 656
Sum varige driftsmidler		1 794 647	1 794 647
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		23 082	16 161
Sum finansielle anleggsmidler		23 082	16 161
Sum anleggsmidler		1 817 730	1 810 809
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		345 080	546 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 080	546 300
Sum omløpsmidler		345 080	546 300
SUM EIENDELER		2 162 810	2 357 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 415 895	7 367 735
Sum opptjent egenkapital		-7 415 895	-7 367 735
Sum egenkapital		-7 414 395	-7 366 235
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 261 262	8 852 831
Øvrig langsiktig gjeld		127 513	121 081
Sum annen langsiktig gjeld		9 388 775	8 973 912
Sum langsiktig gjeld		9 388 775	8 973 912
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		140 151	84 471
Leverandørgjeld		36 032	664 961
Skyldige offentlige avgifter		8 177	
Annen kortsiktig gjeld		4 070	
Sum kortsiktig gjeld		188 430	749 432
Sum gjeld		9 577 205	9 723 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 162 810	2 357 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370934

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 703 022
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 955 703 022
ÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 132 170	1 004 280
Sum inntekter		1 132 170	1 004 280
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	17 115
Annen driftskostnad		695 928	4 440 081
Sum kostnader		732 440	4 457 196
Driftsresultat		399 730	-3 452 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 421	2 558
Sum finansinntekter		5 421	2 558
Annen finanskostnad		453 311	208 171
Sum finanskostnader		453 311	208 171
Netto finans		-447 890	-205 613
Resultat før skattekostnad		-48 160	-3 658 530
Årsresultat		-48 160	-3 658 530
Totalresultat		-48 160	-3 658 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 160	-3 658 530
Sum overføringer og disponeringer		-48 160	-3 658 530



Organisasjonsnr: 955 703 022
ÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 753 991	1 753 991
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		40 656	40 656
Sum varige driftsmidler		1 794 647	1 794 647
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		23 082	16 161
Sum finansielle anleggsmidler		23 082	16 161
Sum anleggsmidler		1 817 730	1 810 809
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		345 080	546 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		345 080	546 300
Sum omløpsmidler		345 080	546 300
SUM EIENDELER		2 162 810	2 357 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 415 895	7 367 735
Sum opptjent egenkapital	-7 415 895	-7 367 735
Sum egenkapital	-7 414 395	-7 366 235
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 261 262	8 852 831
Øvrig langsiktig gjeld	127 513	121 081
Sum annen langsiktig gjeld	9 388 775	8 973 912
Sum langsiktig gjeld	9 388 775	8 973 912
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	140 151	84 471
Leverandørgjeld	36 032	664 961
Skyldige offentlige avgifter	8 177	
Annen kortsiktig gjeld	4 070	
Sum kortsiktig gjeld	188 430	749 432
Sum gjeld	9 577 205	9 723 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 162 810	2 357 109



Organisasjonsnr: 955 703 022
ÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3402
Brl Åsen



Velkommen til årsmøte i BrI Åsen

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3402>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Analoge stemmer kan leveres til styremedlem Frode Lithun innen stemmefristen i lukket konvolutt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BrI Åsen



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.

Styrets innstilling

Dert foreslås Maarja Risa fra OBOS som møteleder

Forslag til vedtak

Maarja Risa er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Det foreslås Jan Ove Angelvik og Lillian Bratteli Kvist som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Jan Ove Angelvik og Lillian Bratteli Kvist er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 3402 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 49 000 hvorav kr 34 000 er kontraktsfestet til ekstern styreleder og 15 000 til øvrige styremedlemmer

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 49 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Annelise Kjellsen
- Ingrid Skålheim



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mats Andre Amdal	Andrées Gate 1 D
Styremedlem	Frode Lithun	Bergåsveien 9 A
Styremedlem	Janni Andreas Makrygiannis	Bergåsveien 7 B
Varamedlem	Annelise Kjellsen	Bergåsveien 1 A
Varamedlem	Ingrid Skålheim	Bergåsveien 3 B

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller på e-post asen@styrerrommet.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 Brl Åsen

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Brl Åsen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955703022, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

21 741 742 743 744
758 759 760 762 772

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.

Brl Åsen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

Antall styremøter: avholdt syv styremøter.

Styreleder har hatt flere møter med OBOS-prosjekt angående gjenstående arbeid etter Bærheim og omfattende telefon og e-post-kontakt.

Styreleder har hatt flere møter med OBOS-kundekonsulent.



Det har vært gjennomført flere befaringer med OBOS og Bærheim Maskin på grunn av gjenstående arbeid og reklamasjoner. Dette arbeidet pågår fortsatt, men styret forventer ting blir utbedret innen sommeren 2024.

Rørhab har vært og hatt kamerakontroll av rør på på hagesiden. Det er her funnet et problem med drenerør ved Bergåsveien 1 til 5 som bør rettes opp i. Styret jobber videre med denne saken.

Det er signert en avtale om felles lading av elbil med borettslaget Solås som vi deler garasje med. Laderne befinner seg på sørsiden av garasjeanlegget.

Styret vil sende ut informasjon om dette i egen e-post.

Styret vil minne alle på sin plikt til vedlikehold. Så det er mange som må male i år når det våres litt mer. Det presiseres her at dere i fjor forandret vedtektene vedrørende vedlikehold. Så det er viktig at hver enkelt andelseier tar ansvar for sitt hus og hjem. Godt vedlikehold av bygningsmassen vil holde vedlikeholdsutgifter nede.

Det er fullt mulig å dra i gang en dugnad og muligens leie inn en lift for denne dagen/helgen. Meld gjerne interesse for dette på Vibbo i så tilfelle. Det kunne da kanskje vært mulig at man kunne hjulpet hverandre med maling i høyder osv. Godt naboskap er jo også alltid hyggelig. Vi trenger da at folk melder sin interesse og forplikter seg til å hjelpe. Så kunne jo dagen blitt avsluttet med litt grilling og sosialt samvær.

Fremtidige planer:

Styret har opprettet en avtale med OBOS om en vedlikeholds portal. Arbeidet som er gjort med nytt tak og arbeidet utført av Bærheim Maskin vil bli lagt inn og dokumentert her. Borettslagets bygningsmasse vil bli fulgt opp her.

Forestående vedlikehold for kommende periode vil i fremtiden bli planlagt med hjelp av vedlikeholdsportalen.

Styret har sendt ut HMS-skriv. Det er viktig hver enkel andel tar ansvar for sin egen sikkerhet og gjennomgår nevnte lister.

Det ligger fortsatt en rest av lånet som ble tatt opp for å betale arbeidet utført av Bærheim Maskin som er ubenyttet. Så kostnader for planlagt nødvendig vedlikehold må tas herfra da borettslaget strengt tatt ikke har den økonomien det burde hatt.

Det vil bli satt opp et gjerde i Bergåsveien 6. Her er borettslaget pliktig til å sikre mot fall. Dette på grunn av fjerning av masse da det ble opprettet parkeringsplasser for Bergåsveien seks.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader i 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på 4,8%

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Åsen.

Lån

Brl Åsen har lån i Husbanken og OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med 6%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 28,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 3402 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf 9 av 22



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, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 955 703 022, KUNDENR. 3402

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-203 132	1 724 035	-203 132	156 650
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-48 160	-3 658 530	-2 363 635	242 218
Tillegg for nye langsiktige lån	15	662 000	7 360 966	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-253 569	-5 629 523	-471 000	-241 000
Innsk. øremerk. bankkto		-489	-80	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		359 782	-1 927 167	-2 834 635	1 218
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		156 650	-203 132	-3 037 767	157 868
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		345 080	546 300		
Kortsiktig gjeld		-188 430	-749 432		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		156 650	-203 132		





ÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 955 703 022, KUNDENR. 3402

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 132 170	1 004 280	1 004 000	1 486 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 132 170	1 004 280	1 004 000	1 486 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-32 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-9 000	-6 750	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-48 435	-46 570	-48 900	-51 400
Konsulenthonorar	6	-66 393	-8 478	-3 000	-5 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-155 764	-4 014 118	-2 127 500	-180 000
Forsikringer		-105 691	-97 948	-107 742	-116 300
Kommunale avgifter	8	-229 665	-216 613	-230 878	-241 100
Energi/fyring		-4 724	-4 055	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-35 819	-35 818	-38 000	-38 000
Andre driftskostnader	9	-37 437	-6 731	-5 500	-43 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-732 440	-4 457 196	-2 586 635	-702 415
DRIFTSRESULTAT		399 730	-3 452 916	-1 582 635	783 585
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 421	2 558	0	0
Finanskostnader	11	-453 311	-208 171	-781 000	-541 367
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-447 890	-205 613	-781 000	-541 367
ÅRSRESULTAT		-48 160	-3 658 530	-2 363 635	242 218
Overføringer:					
Udekket tap		-48 160	-3 658 530		





ÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 955 703 022, KUNDENR. 3402

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 731 086	1 731 086
Tomt		22 905	22 905
Andre varige driftsmidler	13	40 656	40 656
Miljøbankkonto, øremerket		23 082	16 161
SUM ANLEGGSMIDLER		1 817 730	1 810 809
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		183 052	394 165
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 780	0
Sparekonto OBOS-banken		156 248	152 135
SUM OMLØPSMIDLER		345 080	546 300
SUM EIENDELER		2 162 810	2 357 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Udekket tap	14	-7 415 895	-7 367 735
SUM EGENKAPITAL		-7 414 395	-7 366 235
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 261 262	8 852 831
Borettsinnskudd	16	105 000	105 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	22 513	16 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 388 775	8 973 912
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		36 032	664 961
Skyldige offentlige avgifter	18	8 177	0
Påløpte renter		66 613	13 427
Påløpte avdrag		73 538	71 044
Annen kortsiktig gjeld	19	4 070	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		188 430	749 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 162 810	2 357 109
Pantstillelse	20	12 385 000	12 385 000





Garantiansvar 0 0

Stavanger, 20.02.2024
Styret i Åsen Borettslag

Mats Andre Amdal

Frode Lithun

Janni A. Makrygiannis



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 127 370
Garasje	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 133 370

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 132 170

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 32 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-48 981
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 413
SUM KONSULENTHONORAR	-66 393

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-129 858
Drift/vedlikehold VVS	-10 800
Drift/vedlikehold elektro	-2 107
Egenandel forsikring	-13 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-155 764

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 288
Vann- og avløpsavgift	-44 409
Avløpsavgift	-67 491
Feieavgift	-5 118
Renovasjonsavgift	-88 359
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-229 665

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Driftsmateriell	-15 941
Andre fremmede tjenester	-17 301
Trykksaker	-61
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 437

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	819
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 602
SUM FINANSINTEKTER	5 421

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-11 869
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-34 598
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-406 844
SUM FINANSKOSTNADER	-453 311



**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1953	763 873
Tilgang 2002	967 213
SUM BYGNINGER	1 731 086

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.21/bnr.741 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg, avskrives ikke

Kostpris	40 656	
		40 656
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		40 656

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-995 000	
Nedbetalt tidligere	598 953	
Nedbetalt i år	50 977	
		-345 070

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2009	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	759 020	
Nedbetalt i år	82 489	
		-1 058 491

OBOS-banken AS





Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-7 360 966
Økning i år	-662 000
Nedbetalt tidligere	45 162
Nedbetalt i år	120 103
	-7 857 701
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 261 262

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-105 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-105 000

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-22 513
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-22 513

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 780
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 397
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 177

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fordeling garasjekostnader m/ Brl Solås	-4 070
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 070

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	105 000
Pantelån	9 261 262
Påløpte avdrag	73 538
TOTALT	9 439 800

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 731 086
Tomt	22 905
TOTALT	1 753 991





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562355. 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 forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021 Vedlikehold

- Legge nytt tak - Drenering og bytting av avløpsrør



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.24

Selskapsnummer: 3402 Selskapsnavn: Brl Åsen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Maarja Risa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jan Ove Angelvik og Lillian Bratteli Kvist er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 49 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Annelise Kjellsen

Ingrid Skålheim



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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