



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

### 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, 02.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 003 760	10 630 409
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 003 760</b>	<b>10 630 409</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 610	346 867
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 721	21 848
Annen driftskostnad		7 484 381	9 988 296
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 752 711</b>	<b>10 357 011</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 251 049</b>	<b>273 398</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 097	5 173
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 097</b>	<b>5 173</b>
Annen finanskostnad		3 110 360	1 696 963
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 110 360</b>	<b>1 696 963</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 078 263</b>	<b>-1 691 790</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 172 786</b>	<b>-1 418 392</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 172 786</b>	<b>-1 418 392</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 172 786</b>	<b>-1 418 392</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 172 786	-1 418 392
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 172 786</b>	<b>-1 418 392</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 943 016	66 907 058
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		130 627	21 848
Sum varige driftsmidler		67 073 643	66 928 906
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		243 146	170 238
Sum finansielle anleggsmidler		243 146	170 238
Sum anleggsmidler		67 316 789	67 099 144
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		236 237	26 220
Sum fordringer		236 237	26 220
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 324	1 479 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 324	1 479 146
Sum omløpsmidler		1 432 561	1 505 365
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 749 350</b>	<b>68 604 509</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		15 800	15 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 800</b>	<b>15 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		31 314 971	32 487 757
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-31 314 971</b>	<b>-32 487 757</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-31 299 171</b>	<b>-32 471 957</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 962 333	67 698 568
Øvrig langsiktig gjeld		33 366 948	33 299 190
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>99 329 281</b>	<b>100 997 758</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>99 329 281</b>	<b>100 997 758</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		444 208	14 096
Leverandørgjeld		275 032	61 186
Skyldige offentlige avgifter			423
Annen kortsiktig gjeld			3 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>719 240</b>	<b>78 708</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 048 521</b>	<b>101 076 466</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 749 350</b>	<b>68 604 509</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 475475

#### Enheten

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

#### 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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

#### 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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 950 445 815  
ÅSLY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 003 760	10 630 409
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 003 760</b>	<b>10 630 409</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		239 610	346 867
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 721	21 848
Annen driftskostnad		7 484 381	9 988 296
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 752 711</b>	<b>10 357 011</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 251 049</b>	<b>273 398</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 097	5 173
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 097</b>	<b>5 173</b>
Annen finanskostnad		3 110 360	1 696 963
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 110 360</b>	<b>1 696 963</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 078 263</b>	<b>-1 691 790</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 172 786</b>	<b>-1 418 392</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 172 786</b>	<b>-1 418 392</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 172 786</b>	<b>-1 418 392</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 172 786	-1 418 392
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 172 786</b>	<b>-1 418 392</b>



Organisasjonsnr: 950 445 815  
ÅSLY BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 943 016	66 907 058
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		130 627	21 848
Sum varige driftsmidler		67 073 643	66 928 906
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		243 146	170 238
Sum finansielle anleggsmidler		243 146	170 238
Sum anleggsmidler		67 316 789	67 099 144
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		236 237	26 220
Sum fordringer		236 237	26 220
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 324	1 479 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 324	1 479 146
Sum omløpsmidler		1 432 561	1 505 365
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 749 350</b>	<b>68 604 509</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 800	15 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>15 800</b>	<b>15 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	31 314 971	32 487 757
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-31 314 971</b>	<b>-32 487 757</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-31 299 171</b>	<b>-32 471 957</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 962 333	67 698 568
Øvrig langsiktig gjeld	33 366 948	33 299 190
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>99 329 281</b>	<b>100 997 758</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>99 329 281</b>	<b>100 997 758</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	444 208	14 096
Leverandørgjeld	275 032	61 186
Skyldige offentlige avgifter		423
Annen kortsiktig gjeld		3 003
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>719 240</b>	<b>78 708</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>100 048 521</b>	<b>101 076 466</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>68 749 350</b>	<b>68 604 509</b>



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  
0.00

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. 545  
Åsly B/L



## 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:

23. mai 2024 kl. 18:30, Grindbakken skole, Musikkrommet.

### 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 styrehonorar
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Vedtektsendring - styresammensetning
9. Opphør av gratis lading for el-biler i gjestegarasje
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av medlemmer til valgkomité
13. Valg av delegert til sameiermøte 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

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.

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

Velges i møtet



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 overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport Åsly Borettslag.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av styrehonorar**

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

## Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

### Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.

Sak 8

## Vedtektsendring - styresammensetning

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Styret og valgkomiteen opplever at det kan være vanskelig å få kandidater til like mange vararepresentanter som det er styremedlemmer (i dag styreleder og 4 faste medlemmer). Slik borettslagets vedtekter er i dag må de tolkes som om det er krav om like mange vararepresentanter som det er faste medlemmer (men disse er ikke 'personlige'). Det betyr at styremøtene de siste årene har hatt 9 medlemmer rundt bordet (styreleder har praktisert en ordning der alle oppfordres til å delta). Bred representasjon er et gode, men styret er av den oppfatning at det ikke er nødvendig med like mange vararepresentanter som faste medlemmer for effektiv drift og få fram meningsmangfold som representerer beboernes ulike syn.

AD 8.8-1

**Styret foreslår derfor å åpne for bare 2 vararepresentanter (som minimum) uansett hvor mange faste medlemmer som sitter i styret.**

I tillegg er det saker fra andre borettslag hvor vedkommende styret har unngått å avholde styremøter for å trenere eller manipulere beslutninger ved å i lange perioder ikke avholde styremøter.

AD 8.8-2 For å avskjære denne muligheten foreslår styret at det minimum må avholdes ett (1) styremøte i kvartalet.

Tekst som er foreslått å gå ut er i kursiv. Forslag til ny tekst er i hakeparentes og store bokstaver.

FORSLAG

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med *like mange varamedlemmer* <MINIMUM 2 VARAMEDLEMMER OG HØYST LIKE MANGE SOM FASTE MEDLEMMER>

#### 8-2 Styrets oppgaver

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs <, MINIMUM 1 GANG I KVARTALET>. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.



## Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres som foreslått og at de tar effekt umiddelbart (dvs. at det velges 2 vararepresentanter under punkt *Sak 7: Valg av tillitsvalgte*)

## Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtektsendring godkjennes og tar effekt umiddelbart.

## Sak 9

### Opphør av gratis lading for el-biler i gjestegarasje

#### Forslag fremmet av:

Mona Dubland

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at ordningen med gratis lading for el-biler i gjestegarasjen opphører av flere forskjellige årsaker, herunder følgende:

- Ingenting i livet er gratis, noen må betale for gjeldet og i dette tilfellet er det fellesskapet som må betale kostnadene ladeordningen påfører borettslaget.
- Hvor store/små utgifter ladeordningen påfører borettslaget er uvesentlige, det er ingen logikk i at fellesskapet skal bli tvunget med på et spleiselag for at fremmede personer skal kunne lade bilene sine gratis.
- Enkeltpersoners vanskelige økonomiske situasjon som følge av gjentatte renteøkninger de siste årene, husleieøkning senest januar 2024 og økte levekostnader generelt tilsier at borettslagets gjester må betale for sine kostnader knyttet til bilbruk selv.
- Å være vitne til at opptil 3 biler står til lading på tidspunkt man selv forsøker å unngå for å holde egne ladekostnader nede skaper frustrasjon.
- Fare for utnyttning og misbruk av ladeordningen.
- Gjester har mulighet til å lade biler i nærheten, nærmere bestemt på Circle K ved Bogstad camping.
- Beboerne bør gis mulighet til å stemme anonymt.

#### Styrets innstilling

Forslaget er i grunn lik tilsvarende forslag på fjorårets Generalforsamling med unntak av at det ikke ønskes betalingsordning. Styret gjentar derfor teksten fra i fjor, noe nedkortet (betalingsordning) og presisering av at dette koster hver enkelt av oss ca 40kr per år.

-----

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 i 2023 på 1.27kr/kWh koster 70kr. Dvs. 50øre for hver av oss. Totalt for 2023 var kostnaden i underkant av 7.000kr som utgjør i overkant av 40kroner for hver andelseier.



Våre husordensregler sier at det ikke er lov til å stå mer enn 3 dager sammenhengende i gjesteparkeringen, det gjelder også de 3 el-bil plassene. De bilene som står der lenger er beboere som venter på montering av egen ladeboks, eventuelt hvor egen ladeboks ikke fungerer. Strømforbruket deres faktureres.

Styret innstiller derfor på at ordningen med gratis lading fortsetter men vurderes løpende opp mot 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). Da forsvinner også boksene som 'vente' og 'back-up' bokser.

#### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tillitsvalgte til styret, OBOS generalforsamling ,valgkomité samt delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral.

Se valgkomiteens innstilling for kandidater.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Brede Strengen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Hjertaas
- Mona Kristin Arctander

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Christian Hofmeier

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Adelsteen Haug
- Tobias Viksen

#### Vedlegg

1. A5ly BL Valgkomiteens innstilling 2024 23-04-2024.pdf



Sak 11

## 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:

- Jan Brede Strengen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Siv Carlsson

Sak 12

## Valg av medlemmer til valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Sigrid Gjøtterud
- Trond Korssjøen Berget

Sak 13

## Valg av delegert til sameiermøte i Hovseter vaktmestersentral

Det skal velges delegert og varadelegert til sameiermøte 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:

- Siv Carlsson





## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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	Fredrik Bjerke Abdelmaguid	Olaf Bulls Vei 19
Varamedlem	Christian Hofmeier	Olaf Bulls Vei 13 A
Varamedlem	Mette Sommerfelt Kjelstad	Olaf Bulls Vei 19
Varamedlem	Bjørn Åge Sveum	Olaf Bulls Vei 11 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  
Sigrid Marie Gjøtterud Olaf Bulls Vei 21

#### 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](mailto: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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt 7 ordinære styremøter foruten et digitalt regnskapsmøte med forretningsfører i OBOS. På styremøtene stiller også vararepresentantene på regulær basis.

Vi har også avholdt (fysisk generalforsamling) 09.05.2023 med etterfølgende konstituerende styremøte.

Dessverre har oppgradering av de framskutte varmtvannsberederne tatt alt for lang tid, og styret har måtte presse leverandøren for å få framdrift i det hele tatt. Tilsvarende har installasjon av vannmålingsutstyr i eget 'målerhus' inntil støttemur mellom OB19 og OB21 tatt veldig lang tid. Skifte av leverandør har vært diskutert, men ikke funnet formålstjenlig. Ifølge leverandøren skal både beredere og overgang til vannmålerbasert avregning av kommunalt vann & avløp være på plass i første halvår 2024.

Problemene med Touchcom portsystem har avtatt og driftssituasjonen er noenlunde tilfredsstillende, men respons på henvendelser [asly@touchcom.no](mailto:asly@touchcom.no) er dessverre svært varierende.

Styret har satt ned en ENØK gruppe som følger opp energirapporten fra i fjor og følger med på resultater fra tiltak i nærliggende borettslag. Det ligger an til at første prosjekt blir å skifte avtrekksvifter på taket til trykk-, og ikke tids-regulerte vifter. Dette vil gi mindre energiforbruk, ikke minst for hver leilighet (mindre unødvendig avtrekk = lavere fyringsutgifter) i tillegg til et bedre inneklima ved mindre (unødvendig) trekk.

For detaljer om overstående henvises til Vibbo Nyheter / Oppslag / Vedlikehold (under Temaer).

### 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 2023 ble som budsjettet på alle poster, med unntak av følgende poster:

**'Drift og vedlikehold'**. Gikk ca 306-tusen over budsjett noe som i hovedsak skyldes merforbruk VVS på ca 200-tusen og utbedring av grøntarealer (Drift/vedlikehold utvendig anlegg) tilsvarende (styrebeslutning).



**'Innkrevde Felleskostnader'** ble ca 587-tusen høyere enn budsjettet fordi styret så at renteøkningene ble høyere enn det Norges Bank og markedet forutså i 2022 og hevet derfor husleien i januar. Det førte til at finanskostnadene bare gikk med 35-tusen 'i underskudd' (mot 600-tusen hvis vi ikke hadde gjort det).

**'Kommunale avgifter'**. Ca. 440-tusen underbudsjettet. Det er i hovedsak vann og avløp som stiger raskt, og vil fortsette med det framover. Styret håper å redusere avgiften vesentlig ved overgang til vannmåling i 2024.

**'Energi og fyring'**. Positiv utvikling med både strømpris generelt og subsidiering. Ble 84-tusen under budsjett.

Avvik på driften ble ca 60-tusen i pluss og med et negativt avvik på 35-tusen gikk budsjettet inn med bare 18-tusen i avvik på et resultat på 1,2-millioner i overskudd.

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 2024 er det budsjettet med et underskudd etter avdrag på lån på 501 135 NOK.**

Overgang til vannmålerbasert avgift på vann og avløp er estimert til å spare oss for ca. 800-tusen for et helt år, noe som skulle gi overskudd på ca. 200-tusen. Fordi vi er på etterskudd med overgangen er det sannsynlig at det går mot et underskudd på tilsvarende beløp, dvs 200-tusen kroner. Ved utgangen av året hadde borettslaget 700-tusen 'på bok' og kan derfor eventuelt dekke dette med egenkapitalen.

Styret har en forutsetning om at det ikke blir rentenedsettelse før eventuelt sent i året, om i det hele tatt.

Det er styrets mål å holde husleien uforandret gjennom 2024 hvis ikke uforutsette hendelser endrer på forutsetningene for budsjettet og drifte.

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 2023 innkrevd eiendomsskatt for kr 438 891 på vegne av Oslo Kommune.

## **Vedlikehold**

Året 2023 hadde ikke større vedlikeholdsaktiviteter ut over vannsituasjonen i de nedre blokkene. 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 (under Temaer/Vedlikehold).

## **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. Det vil antagelig ikke bli høstdugnader heretter.

Vi fikk gjennomført adventarrangementet med juletre-lyssetting, julemusikk og servering første søndag i advent.

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 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 blant annet økte kapitalkostnader og økte felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte driftskostnader og høyere kommunale avgifter enn budsjettet.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Åsly B/L.

### Lån

Åsly B/L har 2 lån i OBOS Banken. Begge lånene har nominell flytende rentesats på 5,59 % per 15.04.24.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med 5,3 %.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. 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 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betyggende 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 7. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



Åsly B/L

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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 426 657</b>	<b>126 441</b>	<b>1 426 657</b>	<b>713 321</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 172 786	-1 418 392	1 154 790	224 865
Tilbakeføring av avskrivning	14	28 721	21 848	25 000	25 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-137 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	109 909 763	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 656 622	-107 097 102	-1 820 000	-1 541 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-79 613	-83 766	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-5 150	-848	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-35 958	-31 288	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-713 336</b>	<b>1 300 216</b>	<b>271 300</b>	<b>-1 291 135</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>713 321</b>	<b>1 426 657</b>	<b>- 640 210</b>	<b>-577 814</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 432 561	1 505 365		
Kortsiktig gjeld		-719 240	-78 708		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>713 321</b>	<b>1 426 657</b>		



Åsly B/L

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		920 523	773 927	835 920	979 824
Innkrevde felleskostnader	2	11 001 924	9 771 216	10 499 080	11 680 640
Andre inntekter	3	1 700	1 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>11 924 147</b>	<b>10 546 643</b>	<b>11 335 000</b>	<b>12 660 464</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 610	-66 867	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-200 000	-270 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-28 721	-21 848	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 250	-9 000	-12 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-187 845	-180 270	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-78 839	-12 213	-20 000	-30 000
Kontingenter		-31 600	-31 600	-31 600	-31 600
Drift og vedlikehold	8	-801 151	-3 854 968	-495 000	-500 000
Forsikringer		-1 241 263	-1 160 751	-1 242 000	-1 366 000
Kommunale avgifter	9	-2 449 999	-1 940 298	-2 007 300	-2 370 000
Energi/fyring		-715 939	-870 713	-800 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-802 219	-742 912	-750 000	-840 000
Andre driftskostnader	10	-1 163 651	-1 183 320	-1 224 700	-1 174 999
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 752 712</b>	<b>-10 357 011</b>	<b>-7 104 600</b>	<b>-7 559 599</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 171 435</b>	<b>189 632</b>	<b>4 230 400</b>	<b>5 100 865</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		79 613	83 766	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 251 048</b>	<b>273 398</b>	<b>4 230 400</b>	<b>5 100 865</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	32 097	5 173	0	0
Finanskostnader	12	-3 110 360	-1 696 963	-3 075 610	-4 876 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 078 263</b>	<b>-1 691 790</b>	<b>-3 075 610</b>	<b>-4 876 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 172 785</b>	<b>-1 418 392</b>	<b>1 154 790</b>	<b>224 865</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-1 418 392		
Til annen egenkapital		1 172 785	0		



Åsly B/L

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	64 815 460	64 815 460
Tomt		1 714 240	1 714 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	413 316	377 358
Andre varige driftsmidler	14	130 627	21 848
Miljøbankkonto, øremerket		243 146	170 238
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>67 316 789</b>	<b>67 099 144</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		228 612	16 348
Andre kortsiktige fordringer	15	7 625	9 872
Driftskonto OBOS-banken		1 068 905	978 670
Sparekonto OBOS-banken		127 419	500 476
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 432 561</b>	<b>1 505 365</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 749 350</b>	<b>68 604 509</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Annen egenkapital	16, 17	-31 314 971	-32 487 757
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-31 299 171</b>	<b>-32 471 957</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	65 962 333	67 698 568
Borettsinnskudd	19	33 129 800	33 129 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	237 148	169 390
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>99 329 281</b>	<b>100 997 758</b>



Åsly B/L

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	275 032	61 186
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	423
Påløpte renter	315 748	14 096
Påløpte avdrag	128 460	0
Annen kortsiktig gjeld	0	3 003
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>719 240</b>	<b>78 708</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**68 749 350 68 604 509**

Pantstillelse	21	106 414 000	106 414 000
Garantiansvar	22	586 907	666 052

Oslo, 25.04.2024

Styret i Åsly Borettslag

Tom E. Henriksen

Siv Carlsson

Jan Brede  
Strengen

Mona Kristin Arctander

Marianne Hjertaas



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 andelseierne 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.



Åsly B/L

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 288 440
Eiendomsskatt	438 684
Strøm elbil	231 600
Garasje	46 200
Bod	7 200
Ladestasjon elbil	5 400
Kapitalkost. lån 1	891 624
Regulering lån 1	28 899
Overført til kapitalkostnader	-920 523
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 017 524</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-15 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 001 924</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 700</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 610</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 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 958, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.



Åsly B/L

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-17 039
Energihuset Marked AS	-61 800
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-78 839</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-133 491
Drift/vedlikehold VVS	-204 947
Drift/vedlikehold elektro	-93 930
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-206 259
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 736
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 577
Kostnader dugnader	-3 211
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-801 151</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-438 891
Vann- og avløpsavgift	-1 530 363
Renovasjonsavgift	-480 745
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 449 999</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 168
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-82 315
Diverse leiekostnader/leasing	-3 408
Driftsmateriell	-5 722
Lyspærer og sikringer	-2 653
Vaktmestertjenester	-712 009
Renhold ved firmaer	-236 931
Andre fremmede tjenester	-24 793
Kontor- og datarekvisita	-804
Trykksaker	-3 885
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 958
Andre kontorkostnader	-7 192
Porto	-420
Gaver	-768
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-24 667
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 163 651</b>



Åsly B/L

### NOTE: 11

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 814
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 093
Andre renteinntekter	5 190
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 097</b>

### NOTE: 12

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-545 081
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 554 338
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-4 176
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 765
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 110 360</b>

### NOTE: 13

#### BYGNINGER

Kostpris/bokf. Verdi 1982	64 815 460
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>64 815 460</b>

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	-31 120	
Avskrevet i år	-7 779	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2017	98 475	
Avskrevet tidligere	-84 407	
Avskrevet i år	-14 067	
		1
Grillplass		
Tilgang 2023	137 500	
Avskrevet i år	-6 875	
		130 625
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>130 627</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-28 721</b>



Åsly B/L

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	3 525
Ladestasjoner	4 100
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 625</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-32 694 780
Egenkapital fra IN tidligere	1 742 690
Egenkapital fra IN 2023	79 613
Reduksjon EK fra IN	-442 494
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-31 314 971</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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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.



Åsly B/L

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-55 869 091

Nedbetalt tidligere

117 807

Nedbetalt i år

1 281 180

-54 470 104

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.23 var 5,45 %, løpetid er 29 år

Opprinnelig 2014

-17 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

3 310 026

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

375 442

Nedbetalt tidligere, IN

1 742 690

Nedbetalt i år, IN

79 613

-11 492 229

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-65 962 333**

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982

-32 914 000

Korrigert innskudd

-215 800

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-33 129 800**

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-237 148

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-237 148**

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

33 129 800

Pantelån

65 962 333

Påløpte avdrag

128 460

Beregnete IN-forpliktelser

1 379 809

**TOTALT**

**100 600 402**



Åsly B/L

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

Bygninger	64 815 460
Tomt	1 714 240
<b>TOTALT</b>	<b>66 529 700</b>

**NOTE: 22**

**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 586 907,-

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

Selskapets andel av driftkostnadene 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 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](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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Vedlikeholdshistorie 2023

- Reparert håndløper som falt av rekkverk mellom OB11 & 13 (Kjell Eivind Kvikstad i OB11)
- Kasset inn stigerør og bygget kasse inntak vann i underetasjen i OB17 gang (Fjellhamar Bygg)
- Bygd 'hus m/dør' rundt framskutt bereder grunnplan oppgang OB15 (Fjellhamar Bygg)
- Tettet hull bak kjøkkeninnredning i OB15 U0303 for å hindre mus adgang. Demontert og re-montert kjøkkeninnredning (Fjellhamar Bygg).
- Tatt ned kratt foran OB23 vestsida og trær i området nede ved Voksenskogen BRL (Grønt og Rent)
- Tatt ned 4 tørrgraner nord på vår tomt og dødt frukttre mellom OB21 og 23 (Norsk Trepleie)
- Utbedring etter hærverk (8-9 juli): Reparert rekkverket ved nedgangen mellom OB9 og 11, inkl. en plank som holdt lyset for nedgangen. Lampe sikret med gjennomgående skruer. Malt over to taggingjer på henholdsvis sydvegg grunnmur OB13 og 15. (Vaktmester)
- Skiftet innmaten i **lysarmaturet** i alle oppgangene fra lysstoffrør til **LED**. (Granrud)
- Tatt ned død osp ved parkeringen over veien (Norsk Trepleie)
- **Ferdigstilt nye grillplass med heller.** Ditto sti bak lekestativ OB9 (underleverandør av Grønt og Rent AS)

## Større vedlikehold og rehabilitering

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



## Åsly BL 0545

### Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2024

#### A. Som leder for to år 2024-2026 foreslås:

Jan Brede Strengen  
Olaf Bulls vei 9 B  
E-post: jan.brede.strengen@gmail.com

#### B. Som styremedlemmer for to år 2024-2026 foreslås:

**Marianne Hjertaas**  
Olaf Bulls vei 23  
E-post: marianne.hjertaas@ude.oslo.kommune.no

**Mona Kristin Arctander**  
Olaf Bulls vei 21  
E-post: monarc@frisurf.no

Fordi Jan Brede Strengen er valgt som styremedlem 2023-2025 på generalforsamlingen i 2023, og nå foreslått som ny styreleder, må det velges et nytt styremedlem for resten av Jan Bredes periode. Derfor foreslås som nytt styremedlem for ett år, 2024-2025:

**Christian Hofmeier**  
Olaf Bulls vei 13 A  
E-post: christian.hofmeier@gmail.com

*Styremedlem som ikke er på valg:*

*Siv Carlsson*  
*Olaf Bulls vei 9 B*  
*E-post: sivingelill@gmail.com*

#### C. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

**Daniel Adelsteen Haug**  
Olaf Bulls vei 15  
E-post: adelsteen@outlook.com

**Tobias Viken**  
Olaf Bulls vei 21  
E-post: tobiasviken@gmail.com

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

**Jan Brede Strengen**  
Olaf Bulls vei 9 B  
E-post: jan.brede.strengen@gmail.com

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

**Siv Carlsson**  
Olaf Bulls vei 9 B  
E-post: sivingelill@gmail.com



**E. Som valgkomité for ett år foreslås:**

**Sigrid Gjøtterud**  
Olaf Bulls vei 21  
E-post: sigrid.gjotterud@gmail.com

**Trond Korssjøen Berget**  
Olaf Bulls vei 21  
E-post: trond@moster.no

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

**Jan Brede Strengen**  
Olaf Bulls vei 9 B  
E-post: jan.brede.strengen@gmail.com

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

**Siv Carlsson**  
Olaf Bulls vei 9 B  
E-post: sivingelill@gmail.com

Åsly, 23. april 2024

Valgkomitéen i Åsly BL

Sigrid Gjøtterud (s.)

Trond Korssjøen Berget (s.)



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 545 Selskapsnavn: Åsly B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.