



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 965 216	8 434 088
Sum inntekter		8 965 216	8 434 088
Kostnader			
Lønnskostnad		336 891	351 707
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 848	21 848
Annen driftskostnad		33 913 371	6 569 226
Sum kostnader		34 272 110	6 942 781
Driftsresultat		-25 306 894	1 491 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 863	1 478
Sum finansinntekter		13 863	1 478
Annen finanskostnad		787 949	696 279
Sum finanskostnader		787 949	696 279
Netto finans		-774 086	-694 801
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 080 981	796 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 080 981	796 505
Årsresultat		-26 080 981	796 505
Totalresultat		-26 080 981	796 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 080 981	796 505
Sum overføringer og disponeringer		-26 080 981	796 505



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 794 573	66 763 959
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 544	87 391
Sum varige driftsmidler		66 860 117	66 851 350
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 860 117	66 851 350
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			15 094
Andre fordringer		620 023	687 263
Sum fordringer		620 023	702 357
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 336 121	341 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 336 121	341 569
Sum omløpsmidler		4 956 144	1 043 926
SUM EIENDELER		71 816 261	67 895 276



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 800	15 800
Sum innskutt egenkapital		15 800	15 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			5 964 089
Udekket tap		20 116 892	
Sum opptjent egenkapital		-20 116 892	5 964 089
Sum egenkapital		-20 101 092	5 979 889
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 812 572	28 156 533
Øvrig langsiktig gjeld		33 129 800	33 129 800
Sum annen langsiktig gjeld		87 942 372	61 286 333
Sum langsiktig gjeld		87 942 372	61 286 333
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 732	4 320
Leverandørgjeld		3 964 890	624 801
Annen kortsiktig gjeld		5 359	-67
Sum kortsiktig gjeld		3 974 981	629 054
Sum gjeld		91 917 353	61 915 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 816 261	67 895 276



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426732

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 445 815
ÅSLY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 965 216	8 434 088
Sum inntekter		8 965 216	8 434 088
Kostnader			
Lønnskostnad		336 891	351 707
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 848	21 848
Annen driftskostnad		33 913 371	6 569 226
Sum kostnader		34 272 110	6 942 781
Driftsresultat		-25 306 894	1 491 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 863	1 478
Sum finansinntekter		13 863	1 478
Annen finanskostnad		787 949	696 279
Sum finanskostnader		787 949	696 279
Netto finans		-774 086	-694 801
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 080 981	796 505
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 080 981	796 505
Årsresultat		-26 080 981	796 505
Totalresultat		-26 080 981	796 505
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 080 981	796 505
Sum overføringer og disponeringer		-26 080 981	796 505



Organisasjonsnr: 950 445 815
ÅSLY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 794 573	66 763 959
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 544	87 391
Sum varige driftsmidler		66 860 117	66 851 350
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 860 117	66 851 350
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			15 094
Andre fordringer		620 023	687 263
Sum fordringer		620 023	702 357
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 336 121	341 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 336 121	341 569
Sum omløpsmidler		4 956 144	1 043 926
SUM EIENDELER		71 816 261	67 895 276
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 800	15 800



Sum innskutt egenkapital	15 800	15 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		5 964 089
Udekket tap	20 116 892	
Sum opptjent egenkapital	-20 116 892	5 964 089
Sum egenkapital	-20 101 092	5 979 889
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54 812 572	28 156 533
Øvrig langsiktig gjeld	33 129 800	33 129 800
Sum annen langsiktig gjeld	87 942 372	61 286 333
Sum langsiktig gjeld	87 942 372	61 286 333
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 732	4 320
Leverandørgjeld	3 964 890	624 801
Annen kortsiktig gjeld	5 359	-67
Sum kortsiktig gjeld	3 974 981	629 054
Sum gjeld	91 917 353	61 915 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	71 816 261	67 895 276



Organisasjonsnr: 950 445 815
ÅSLY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Åsly B/L

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 27. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Åsly B/L. Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/545>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fastsettelse av andre honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité
8. Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling
9. Valg av delegert med varadelegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i Åsly B/L

Tom E. Henriksen

Jan Brede Strengen

Mona Kristin Arctander

Siv Carlsson

Marianne Hjertaas



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Careen Schibsted og Richard Øverland er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 0545 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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	Christoffer Ellingsen	Olaf Bulls Vei 19
Varamedlem	Nina Wettestad Evensen	Olaf Bulls Vei 19
Varamedlem	Eirik Haugberg	Olaf Bulls Vei 21
Varamedlem	Solveig Westrheim	Olaf Bulls Vei 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tom E. Henriksen Olaf Bulls Vei 9 A

Varadelegert

Jan Brede Strengen Olaf Bulls Vei 9 B

Valgkomiteen

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

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert

Jan Brede Strengen Olaf Bulls Vei 9 B

Varadelegert

Tom E. Henriksen Olaf Bulls Vei 9 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Olaf Bulls Vei 9-23

Gårds- og bruksnummer:

33 2169

Første innflytting skjedde i 1982. Tomten, kjøpt i 1988 er på 27 679 m².



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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Åsly B/L har ingen ansatte. Det har etter det styret kjenner til ikke vært personskade eller ulykker i borettslaget som går inn under styrets ansvar for Helse, Miljø og Sikkerhet.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden avholdt 9 ordinære styremøter foruten et regnskapsmøte hos vår forretningsfører i OBOS. På møtene stiller også vararepresentantene på regulær basis.

Vi har også avholdt generalforsamling med etterfølgende konstituerende styremøte.

Økonomi

Åsly borettslag har en sunn økonomi med husleie og gjeldsgrad på nivå med tilsvarende borettslag i nærheten. Styret har valgt å ikke gå for avdragsfrihet på lån som flere nærliggende borettslag har gjort.

Den ordinære driften for 2020 ble som budsjettet på alle poster, med unntak av 'Drift og vedlikehold'. Denne posten ble i 2019 budsjettet med 1.2 millioner som ikke tok høyde for betong og fasadeprosjektet. Påløpt kost ble 28.7 millioner, dette ble dekket ved låneopptak.

Styret har en målsetning om egenkapital i overkant av 10 % av driftsbudsjett (tilsvarende ca. 1 millioner NOK) som er normen for borettslag av vår type. For 2021 er det budsjettet med et underskudd på rett under 7 millioner kroner pga rehab prosjektet. Dette vil bli dekket ved låneopptak.

I juli økte husleie med 12.5% for å dekke økte finanskostnader i forbindelse med låneopptak for rehabilitering samt økning av kommunale avgifter. Oslo kommune øker sine avgifter vesentlig mer enn prisindeksen.

Bemerk at finansutgiftene for *LÅN-2-Betong* ikke framkommer på husleiefaktura (her 'synes' 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 2020 innkrevd eiendomsskatt for kr 161 892 fra i alt 111 boenheter.



Vedlikehold

Året 2020 var preget av betong og fasade rehabilitering. Planen var å ikke sette i gang større prosjekter i denne perioden. Men pga en større vannskade i OB11 i august, som mest sannsynlig skyldes overtrykk fra det kommunale vannverket, ble det gjort flere oppgraderinger av vannsystemet i borettslaget. Det ble installert reduksjonsventiler for å sikre mot overtrykk, tilbakeslagsventil for å unngå å forurense kommunens vannsystem. I tillegg ble det installert vannmåler som kan gi oss lavere vann og avløpsavgifter i framtiden. Det øvre berederrommet ble også sterkt oppgradert da sikkerhetsventilene ble ødelagt i forbindelse med det høye vanntrykket.

I forbindelse med vanntrykk-hendelsen ble stigerøret i OB11B skadet med følgeskader i 4 leiligheter. Det oppsto også skader i to leiligheter i OB9B som skyltes sprukket rør under kjøkkenbenk. Stigerøret i OB11B ble skiftet og leilighetene rehabilitert. Kostnaden ble en blanding av forsikring og egenkost. Styret har kontaktet kommunen for å få bekreftelse på at de hadde for høyt trykk på nettet, men de vedgår ikke noe. Det vurderes som vanskelig å få erstatning fra kommunen så lenge vi ikke hadde inngående reduksjonsventil installert (nå har vi på begge vanninntak).

Rehabilitering

Prosjektet har vært gjennomført stort sett etter planen i 2020, men med noe høyere kostnad en beregnet pga dårligere reisverk bak blikkfasaden enn forutsett.

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 har fulgt tradisjonen med gjennomføring av dugnad på våren og på høsten, og med juletre-lyssetting, julemusikk m.v. første søndag i Advent, denne gangen i COVID versjon.

Styret orienterer om aktuelle saker ved informasjons-skriv på oppslagstavlene og ved post på vår hjemmeside: www.åsly.no

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 hjemmesiden for kontaktinformasjon, eller bruk styrets postkasse ved gjestegarasjen under blokk 9 (ved papirinnsamlingen).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 964 652 som er snau 400-tusen mer enn budsjettert, dette pga. økning av husleien. For andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 34 272 110 mot budsjettert 6 533 300. Avviket skyldes i sin helhet rehabiliteringsprosjektene.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 26 080 981 og dekkes av låneopptak. Det var budsjettert med et overskudd på kr 1 635 500. Avviket skyldes i sin helhet rehabilitering. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 981 163 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 895 000 hvor ca. 7 millioner går til siste del av rehabiliteringsprosjektet.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på 30%, basert på forbruk vinteren 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 45 302. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åsly B/L.

Lån

Åsly B/L har to lån i OBOS-banken.

Begge lånene har nominell flytende rentesats på 1,58 per 22.03.2020 og blir belastet månedlig.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% i 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETERVAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2019 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Åsly Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Åsly Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Åsly Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		414 872	544 666	414 872	981 163
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-26 080 981	796 505	1 635 500	-7 049 706
Tilbakeføring av avskrivning	15	21 848	21 848	20 000	20 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-38 900	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	42 560 654	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-15 904 615	-909 247	-885 000	-2 006 451
Økning egenkapital i fellesanlegg		-30 615	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		566 292	-129 794	770 500	-9 036 157
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		981 163	414 872	1 185 372	-8 054 994
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 956 144	1 043 926		
Kortsiktig gjeld		-3 974 981	-629 054		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		981 163	414 872		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		732 170	769 689	765 924	703 536
Innkrevde felleskostnader	2	8 232 482	7 619 976	7 739 076	8 679 464
Andre inntekter	3	564	44 423	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 965 216	8 434 088	8 505 000	9 383 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-69 891	-81 707	-40 000	-85 000
Styrehonorar	5	-267 000	-270 000	-270 000	-270 000
Avskrivninger	15	-21 848	-21 848	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-7 125	-7 500	-7 500
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-171 585	-167 235	-171 600	-176 700
Konsulenthonorar	7	-54 247	-46 558	-60 000	-40 000
Kontingenter		-31 600	-31 600	-31 600	-31 600
Drift og vedlikehold	8	-28 742 233	-1 518 472	-1 215 000	-9 895 006
Forsikringer		-1 051 116	-982 380	-1 031 500	-1 156 000
Kommunale avgifter	9	-1 727 126	-1 638 545	-1 565 100	-1 582 400
Energi/fyring		-369 753	-319 697	-300 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-668 897	-656 957	-677 000	-689 000
Andre driftskostnader	10	-1 079 563	-1 190 657	-1 134 000	-1 136 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-34 272 110	-6 942 781	-6 533 300	-15 499 706
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-25 306 894	1 491 306	1 971 700	-6 116 706
DRIFTSRESULTAT		-25 306 894	1 491 306	1 971 700	-6 116 706
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 863	1 478	0	0
Finanskostnader	12	-787 949	-696 279	-336 200	-933 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-774 086	-694 801	-336 200	-933 000
ÅRSRESULTAT		-26 080 981	796 505	1 635 500	-7 049 706
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	796 505		
Fra annen egenkapital		-26 080 981	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	64 815 460	64 815 460
Tomt		1 714 240	1 714 240
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	264 873	234 259
Andre varige driftsmidler	15	65 544	87 391
SUM ANLEGGSMIDLER		66 860 117	66 851 350
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	15 094
Forskuddsbetalte kostnader		203 937	444 951
Andre kortsiktige fordringer	16	416 086	242 312
Driftskonto OBOS-banken		2 755 695	281 365
Sparekonto OBOS-banken		1 580 426	60 204
SUM OMLØPSMIDLER		4 956 144	1 043 926
SUM EIENDELER		71 816 261	67 895 276
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 158 * 100		15 800	15 800
Annen egenkapital	17	0	5 964 089
Annen egenkapital	18	-20 116 892	0
SUM EGENKAPITAL		-20 101 092	5 979 889
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	54 812 572	28 156 533
Borettsinnskudd	20	33 129 800	33 129 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 942 372	61 286 333
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 964 890	624 801
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		4 732	4 320
Annen kortsiktig gjeld	21	5 359	-67
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 974 981	629 054



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 816 261	67 895 276
Pantstillelse	22	97 414 000	66 014 000
Garantiansvar	23	671 406	918 770

Oslo, 25.03.2021
Styret i Åsly Borettslag

Tom E. Henriksen /s/ Mona Kristin Arctander /s/ Siv Carlsson /s/
Marianne Hjertaas /s/ Jan Brede Strengen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 957 890
Eiendomsskatt	161 892
Strøm elbil	73 700
Garasje	46 200
Bod	7 200
Kapitalkostnader på IN-lån	745 325
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-13 155
Overført til kapitalkostnader	-732 170
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 246 882

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-12 000
Bod	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 232 482

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	564
SUM ANDRE INNTEKTER	564

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 057
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	11 080
Andre personalkostnader	-41 914
SUM PERSONALKOSTNADER	-69 891

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 2019/2020, og er på kr 267 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-17 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 647
Novaform Oslo AS. Bistand vannlekkasjer	-17 600
SUM KONSULENTHONORAR	-54 247

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Trine Rosenberg AS, interiørarkitekt	-34 300
Novaform Oslo, Sohlberg og Toftenes, Ødegård og Lund, prosjektledelse	-1 087 675
Franzefoss, Reblock Rental, Isekk, Grønvold Maskinserv. Container. m.m	-110 874
Consolvo AS, hovedentreprenør	-26 443 446
Norconsult, miljøsanering.	-20 944
Arkiguide	-10 688
Micronet	-37 248
OBOS Eiendomsforvaltning, rehabiliteringsregnskap	-12 600
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-27 757 775
Drift/vedlikehold bygninger	-163 620
Drift/vedlikehold VVS	-468 730
Drift/vedlikehold elektro	-24 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 155
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 368
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 437
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 437
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-150 160
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 742 233

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-162 137
Vann- og avløpsavgift	-1 147 680
Renovasjonsavgift	-417 055
Korrigert eiendomsskatt.	-255
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 727 126

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 048
Container	-8 760
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-92 129
Diverse leiekostnader/leasing	-41 210
Verktøy og redskaper	-2 250
Driftsmateriell	-23 018
Lyspærer og sikringer	-3 088
Vaktmestertjenester	-673 031
Renhold ved firmaer	-176 015
Andre fremmede tjenester	-17 081
Trykksaker	-4 159
Andre kontorkostnader	-3 380
Porto	-8 590
Bank- og kortgebyr	-2 972
Velferdskostnader	-21 833
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 079 563

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	471
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 222
Andre renteinntekter	3 170
SUM FINANSINTEKTER	13 863

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-91 476
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-206 559
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-263 308
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-219 400
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-781
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 142
Andre rentekostnader	-283
SUM FINANSKOSTNADER	-787 949

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

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

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.33/bnr.2169

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

	2020
Trine Rosenberg AS, interiørarkitekt	34 300
Novaform Oslo, Sohlbeg og Tøftenes, Ødegård og Lund, prosjektledelse	1 087 675
Franzefoss, Reblock Rental, Isekk, Grønvold Maskinserv. Container m.m.	110 874
Consolvo AS, hovedentreprenør	26 443 446
Norconsult, miljøsanering	20 944
Arkiguide - arkitekt	10 688
Micronet - videoovervåking	37 248
OPOS Eiendomsforvaltning, rehabiliteringsregnskap	12 600
SUM REHABILITERING	27 757 775

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

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

Lekeapparat

Tilgang 2020	98 475	
Avskrevet tidligere	-42 204	
Avskrevet i år	-14 068	
		42 204

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	65 544
--------------------------------	---------------

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	332 547
Fordring mot beboere ladestasjoner	83 539
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	416 086

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-21 446 658
Egenkapital fra IN tidligere	1 568 036
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-238 270
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-20 116 892

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-15 544 902
Nedbetalt tidligere	944 244
Nedbetalt i år	14 600 658

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-22 560 654
Økt i 2020	-20 000 000
Nedbetalt i år	835 095

-41 725 559

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 2014	-17 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 876 089
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	468 862
Nedbetalt tidligere, IN	1 568 036
Nedbetalt i år, IN	0



SUM IN-lån	-13 087 013
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-54 812 572

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-32 914 000
Korrigert innskudd	-215 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-33 129 800

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-5 359
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 359

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 129 800
Pantelån	54 812 572
Beregnete IN-forpliktelser	1 329 766
TOTALT	89 272 138

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 23**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 13,39 % 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 671 406,-

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet Hovseter Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten andre driftskostnader, Andre personalkostnader og vaktmestertjenester. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap

årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn forslag og styret fremmer selv ikke saker til Generalforsamlingen.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har e-post asly@styrerommet.no.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Sameiet Hovseter Vaktmestersentral til å ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget.

Vaktmesteren har kontor i Hovseterveien 68 A og kan treffes på telefon 936 81 900 eller e-post post@hovvakt.no.

Trefftiden er mellom kl. 09:00-10:00 og kl. 13:00-14:00 hver virkedag. Vaktmestersentralen har beredskapsvakt i helgene. Unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Hver leilighet disponerer en plass i garasjesameiet. Regler for bruk av gjesteparkeringsplassene er omtalt i husordensreglene.

Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdør kan bestilles ved henvendelse til styreleder. Skilt til utvendig ringetablå og postkasse bestilles hos Data Call. Se vår hjemmeside for mer informasjon. Skilt til egen inngangsdør er påbudt og besørget av beboer.

Renhold

Borettslaget inngikk i august 2014 avtale med Oslo Renhold AS (godkjent renholdsbedrift) om trappevask.

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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



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

Brannsikringsutstyr

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

Hjertestarter

Styret har montert hjertestarter i varmeskap nedre garasje OB11, med vedlikeholdsavtale med leverandøren Blodstrupmoen.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Åsly B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap. Dette vil vurderes etter at alle prosjekter som gjennomføres med miljøhensyn er ferdigstilt.

Større vedlikehold og rehabilitering

For en mer detaljert gjennomgang av aktiviteter henvises det til borettslagets hjemmesider www.åsly.no. Her finnes også en oversikt over tidligere års større vedlikehold og rehabiliteringer.

2020

Overtrykk på innkommende kommunalt vann øvre berederrom den 2 august med store konsekvenser og etterarbeid gjennom høsten (Bærum Rør):

- Skiftet stigerør i OB11B og
- Satt i stand 4 vannskadede leiligheter
- 2 vannskadede leiligheter i OB9B på forsikring
- Montert reduksjonsventil, tilbakeslagsventil og vannmåler øvre berederrom
- Parallellkoblet varmtvannsberedere øvre berederrom
- Skiftet isolering i garasjetak OB9 øvre og OB11 øvre
- Oppgradert adkomstmuligheter til hovedkraner kommunalt vann

Felt trær (tørrgraner / utsiktstrær) og busker på nedsiden av de nedre blokkene.

Betong rehabilitering og utskifting av fasade var hovedaktiviteten i 2020. Framdrift i henhold til overordnet plan, men det har påløpt noe mer utgifter enn forutsett. Dette skyldes i all hovedsak at reisverket under stålplatene ikke var gode nok for å holde STO-platene slik at de fasaden blir slett nok. Det ble ikke registrert alvorlige hendelser eller andre uheldige HMS situasjoner. Prosjektet forventes ferdig til 17,nde mai 2021.

**SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 223 804	5 071 644	5 224 000	5 386 000
Avgiftspliktige inntekter	3	164 840	585 932	160 000	0
Andre inntekter	3	287 463	212 894	250 000	220 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 676 107	5 870 470	5 634 000	5 606 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 582 726	-3 769 957	-3 660 100	-3 271 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	12	-131 687	-131 688	0	0
Revisjonshonorar	6	-32 875	-33 650	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-106 180	-103 490	-107 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-24 193	-64 155	-35 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-137 950	-181 382	-100 000	-105 000
Forsikringer		-92 662	-82 097	-87 000	-118 000
Kommunale avgifter		0	-204	0	0
Energi/lyring		-80 544	-71 991	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-1 062 322	-1 359 081	-1 262 000	-1 162 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 471 138	-6 017 696	-5 581 100	-5 120 500
DRIFTSRESULTAT		204 969	-147 226	52 900	485 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 239	21 764	0	0
Finanskostnader	11	-567	-722	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 672	21 042	0	0
ÅRSRESULTAT		228 641	-126 184	52 900	485 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-126 184		
Til opptjent egenkapital		228 641	0		



**SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190**

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	457 704	589 394
Langsiktige fordringer		66 741	66 674
SUM ANLEGGSMIDLER		524 445	656 068
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 048	0
Kundefordringer		12 500	43 444
Kortsiktige fordringer	13	39 030	22 758
Feilkonto		538	0
Driftskonto OBOS-banken		449 710	111 669
Driftskonto OBOS-banken II		10 646	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		91 094	153 388
Sparekonto OBOS-banken		1 520 564	1 680 969
SUM OMLØPSMIDLER		2 125 129	2 012 228
SUM EIENDELER		2 649 574	2 668 296
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 978 168	1 749 526
SUM EGENKAPITAL		1 978 168	1 749 526
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		74 696	132 456
Skyldige offentlige avgifter	14	305 972	478 836
Annen kortsiktig gjeld	15	290 738	307 477
SUM KORTSIKTIG GJELD		671 406	918 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 649 574	2 668 296



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000.



Sak 5

Fastsettelse av andre honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår honorar til valgkomiteen settes til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen godtgjørelse settes til kr. 10 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen 2021

A. Som styremedlemmer for to år 2021-2023 foreslås:

Siv Carlsson

Olaf Bulls vei 9 B

E-post: sivingelill@gmail.com

Jan Brede Strengen

Olaf Bulls vei 9 B

E-post: jan.brede.strengen@gmail.com

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Marianne Hjertaas

Olaf Bulls vei 23

Mona Kristin Arctander

Olaf Bulls vei 21

B. Som varamedlemmer for ett år foreslås:

Christoffer Ellingsen

Olaf Bulls vei 19

Nina Wettestad Evensen

Olaf Bulls vei 19

Eirik Haugberg

Olaf Bulls vei 21

Harald Martinsen

Olaf Bulls vei 17

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

Tom Henriksen

Adresse: Olaf Bulls vei 9 A

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

Jan Brede Strengen

Olaf Bulls vei 9 B



D. Som valgkomité for ett år foreslås:

Christoffer Ellingsen

Olaf Bulls vei 19

Trond Berget

Olaf Bulls vei 21

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

Jan Brede Strengen

Olaf Bulls vei 9 B

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

Tom Henriksen

Adresse: Olaf Bulls vei 9 A

Åsly, 4. mars 2021

For valgkomitéen i Åsly BL

Trond Berget (s.)

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Jan Brede Strengen

Siv Carlsson

Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Christoffer Ellingsen

Eirik Haugberg

Harald Martinsen

Nina Wettestad Evensen



Sak 7

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Christoffer Ellingsen

Trond Berget



Sak 8

Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Tom Henriksen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Jan Brede Strengen



Sak 9

**Valg av delegert med varadelegert til årsmøte i Hovseter
Vaktmestersentral**

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Jan Brede Strengen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Tom Henriksen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 19.05.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.05.2021

Selskapsnummer: 0545 **Selskapsnavn** Åsly B/L

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Caren Schibsted og Richard Øverland velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 270 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av andre honorarer:

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 10 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Siv Carlsson	
Styremedlem	Jan Brede Strengen	
Varamedlem	Christoffer Ellingsen	
Varamedlem	Nina Wettestad Evensen	
Varamedlem	Harald Martinsen	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Tom E. Henriksen	
Varadelegert	Jan Brede Strengen	

Valg av delegert og varadelegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Tom E. Henriksen	
Varadelegert	Jan Brede Strengen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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