



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 795 192
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		951 701	1 254 094
Sum inntekter		951 701	1 254 094
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		937 205	1 051 706
Sum kostnader		981 245	1 097 346
Driftsresultat		-29 544	156 748
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 316	11 156
Sum finansinntekter		7 316	11 156
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		7 316	11 156
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 228	167 904
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 228	167 904
Årsresultat		-22 228	167 904
Totalresultat		-22 228	167 904
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 228	167 904
Sum overføringer og disponeringer		-22 228	167 904



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 747	72 591
Sum fordringer		81 747	72 591
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 541 104	1 475 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 541 104	1 475 046
Sum omløpsmidler		1 622 852	1 547 637
SUM EIENDELER		1 622 852	1 547 637

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 421 104	1 443 332
Sum opptjent egenkapital		1 421 104	1 443 332
Sum egenkapital		1 421 104	1 443 332
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 666	84 020
Annen kortsiktig gjeld		188 082	20 285
Sum kortsiktig gjeld		201 748	104 305
Sum gjeld		201 748	104 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 622 852	1 547 637



Årsmøte 2021

Åstorget 2 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. april - 22. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Åstorget 2 Boligsameie. Avstemningen åpner 14. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4398>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkomne forslag - Forslag A: Budsjettmøte
6. Innkomne forslag - Forslag B: Vedlikeholdsfond
7. Innkomne forslag - Forslag C: Gjesteparkering
8. Innkomne forslag - Forslag D: Vedtektsendringer
9. Innkomne forslag - Forslag E: Elbil ladere
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Åstorget 2 Boligsameie

Ragnar Hoel

Asbjørn Kristiansen

Frode Marås

Jan-Ivar Pettersen



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.

Styrets innstilling

Styret menes innkallingen er gjort i henhold til gjeldende regler og innstiller på at den godkjennes.

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.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak

Karina Olsen Marås og Gia Bao Nguyen Tran 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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved en overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4398 Årsrapport01.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Ragnar Hoel	Raveien 8 B	2020-2022
Nestleder	Asbjørn Kristiansen	Raveien 8 B	2020-2022
Styremedlem	Frode Marås	Raveien 8 B	2020-2022
Styremedlem	Jan-Ivar Pettersen	Raveien 8 A	2020-2022
Varamedlem	Micaela Tagle Berger	Raveien 8 B	2020-2021
Varamedlem	Astrid Marie Svardal	Raveien 8 B	2020-2021

Valgkomiteen

Mari Wærsted Axelsen	Raveien 8 B
Hanne-Marit Kjus Pettersen	Raveien 8 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Åstorget 2 Boligsameie

Sameiet består av 31 seksjoner.

Åstorget 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816795192, og ligger i ÅS kommune med følgende adresse:

Raveien 8 A

Raveien 8 B

Gårds- og bruksnummer:

42 321

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Åstorget 2 Boligsameie har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret består av styreleder (gjenvolgt 2020), 3 styremedlemmer (gjenvolgt 2020), to varamedlemmer (ett varamedlem nytt i 2020, ett gjenvolgt) og en valgkomité på to personer (gjenvolgt i 2020).



Styret har gjennomført 10 styremøter og digitalt årsmøte. På grunn av pågående korona pandemi ble årsmøtet gjennomført digitalt i henhold til nye retningslinjer. Det ble kun behandlet lovpålagte saker, alle andre saker ble flyttet til neste årsmøte.

Styret besluttet og gjennomførte legging av varme i betongtrappen ute for å sikre den mot eventuelle personskader. Arbeidet er ferdigstilt og kostnaden ble i sin helhet belastet regnskapet for 2020.

I tillegg er det gjennomført:

- Vask av persienner
- Vask av ventilrister
- Vask av vinduer i fellesområder
- Brannøvelse
- HMS runde
- Innkjøp og utdeling av filter til ventilasjonsanlegg
- 5- års befaring av fellesanlegg sammen med fagpersonell
- Montering av benk ved garasjeport
- Montering av sykkelstativ
- Boning av gulv i trappeoppganger
- Montering av nytt blekk på tak etter vindvær (garantisak)
- Kontroll av røykluker
- Vask av svartsopp i uteboder (garantisak)
- Skiftet pulverslukkere med skumslokkere i garasjekjelleren
- Beplantning ute og mosefjerning
- Kartlegging av skjeggkre i alle leiligheter
- Utskifting av ventiler i varmtvannsanlegget (garantisak)
- Kontroll av varmtvannsanlegg
- Oppsetting og tenning av juletre

Styret har hele tiden fokus på HMS arbeide og det er ikke registret ulykker eller forsikringsskader på fellesområdene i 2020.

Forventet resultat for 2020 var 157.000,00.

Resultatet for 2020 blir -22.228,00.

Resultatet påvirkes av at kostnaden for varme i trappen ute er belastet 2020 i sin helhet.

Totalkostnaden ble 182.575,00.

Styret vil ha en stram oppfølging av kostnader i 2021 med formål å hente inn igjen det faktiske underskuddet for 2020. I tillegg søker styret å få dekket deler av kostnaden for varme i betongtrappen ute fra sameiet i Raveien 6.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 951 701.



Det viser lavere inntekter enn budsjettet, men det gjelder akonto innbetaling i forbindelse med vann og avløp som er overført til balansen, se note 13.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 981 245.

Dette er kr 190 255 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kommunale avgifter, vann og avløp og deler av kostnader til energi/fyring er overført til balansen i forbindelse med energiavregningen, se balansen og note 13. Samtidig var det høyere kostnader til drift og vedlikehold, elektro som var legging av varmekabler i forbindelse med utvendig trapp, og andre driftskostnader som renhold og snørydding, samt konsulenthonorar som blant annet var bistand ved femårskontrollen av sameiet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 22 228 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 421 104.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

Forøvrig 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 årsmøtet 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 190 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Dette er nå for felles for renovasjon og økt noe sammenlignet med 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstorget 2 Boligsameie.

**Lån**

Åstorget 2 Boligsameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3,4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Åstorget 2 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Åstorget 2 Boligsameie' årsregnskap som viser et underskudd på kr 22.228. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 sameiets 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 (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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 revisjonskikk 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 øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 5. mars 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 816 795 192, KUNDENR. 4398

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	951 701	1 250 722	1 325 000	1 031 000
Andre inntekter		0	3 372	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		951 701	1 254 094	1 325 000	1 031 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 040	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 750	-4 438	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-82 345	-80 260	-84 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-15 668	-7 923	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-297 458	-211 406	-183 000	-190 000
Forsikringer		-54 438	-50 841	-53 000	-60 000
Kommunale avgifter	8	-71 815	-159 609	-200 000	-85 000
Energi/fyring	9	-24 992	-227 340	-262 000	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 201	-134 409	-138 000	-144 000
Andre driftskostnader	10	-245 538	-175 481	-190 000	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-981 245	-1 097 346	-1 171 500	-872 000
DRIFTSRESULTAT		-29 544	156 748	153 500	159 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 316	11 156	3 500	7 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 316	11 156	3 500	7 500
ÅRSRESULTAT		-22 228	167 904	157 000	166 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	167 904		
Fra opptjent egenkapital		-22 228	0		



ÅSTORGET 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 816 795 192, KUNDENR. 4398

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	8 138
Forskuddsbetalte kostnader		41 510	64 453
Andre kortsiktige fordringer	12	40 237	0
Driftskonto OBOS-banken		158 518	24 145
Sparekonto OBOS-banken		1 382 586	1 450 901
SUM OMLØPSMIDLER		1 622 852	1 547 637
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 622 852	1 547 637
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 421 104	1 443 332
SUM EGENKAPITAL		1 421 104	1 443 332
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 437	20 285
Leverandørgjeld		13 666	84 020
Energiavregning	13	151 181	0
Annen kortsiktig gjeld	14	18 464	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		201 748	104 305
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 622 852	1 547 637
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 01.03.2021
Styret i Åstorget 2 Boligsameie

Ragnar Hoel/s/

Frode Marås/s/

Jan-Ivar Pettersen/s/

Asbjørn Kristiansen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	776 436
Kabel-tv	134 664
Parkering	56 485
Ventilasjon	15 624
Diverse	13 440
Avregning vann og fjernvarme 2019	-44 948
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	951 701

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 040

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-11 608
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 061
SUM KONSULENTHONORAR	-15 668

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 555
Drift/vedlikehold VVS	-3 990
Drift/vedlikehold elektro	-182 581
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 664
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 659
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 378
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 724
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 907
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-297 458

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift, avregning 2019	-1 960
Renovasjonsavgift	-69 854
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-71 815

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 272
Fjernvarme	-720
SUM ENERGI / FYRING	-24 992

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Driftsmateriell	-6 803
Lyspærer og sikringer	-1 369
Vaktmestertjenester	-88 070
Renhold ved firmaer	-105 622
Snørydding	-21 392
Trykksaker	-1 119
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 200
Andre kontorkostnader	-1 631
Porto	-630
Bank- og kortgebyr	-3 022
Velferdskostnader	-180



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-245 538**

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	53
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 685
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	578
SUM FINANSINTEKTER	7 316

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning vann og avløp 2020	40 237
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 237

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-328 440
SUM INTEKTER	-328 440

KOSTNADER

Administrasjon	19 341
Fjernvarme	112 066
Vann	45 852
SUM KOSTNADER	177 259

SUM ENERGIAVREGNING **-151 181**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-18 464
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 464



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Erling Sehested Raveien 8 A (ny)

Kjell Thirud Raveien 8 B (ny)

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mari Wærsted Axelsen Raveien 8 B (gjenvalg)

Hanne-Marit Kjus Pettersen Raveien 8 A (gjenvalg)

I valgkomiteen for Åstorget 2 Boligsameie

Mari Wærsted Axelsen
Hanne-Marit Kjus Pettersen



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Åstorget 2 Boligsameie har avtale om vaktmestertjenester med TBB som kan kontaktes på telefon 67971300.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser for utleie.

Nøkler

Nøkler bestilles ved skriftlig henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning på e-post til: oef@obos.no. Systemnummer og nøkkelnummer må oppgis ved bestillingen og hvor mange nøkler som skal bestilles.

Portåpning

Det er kun personer som eier eller leier leilighet med parkeringsplass i Raveien 6, 8 eller 10 som får tilgang til å åpne garasjeporten med hjelp av telefonoppringning. Melding må sendes til gjeldende kontaktperson for tilgang/endringer. Når et leieforhold avsluttes eller seksjonen selges skal eier straks melde fra slik at tilgangen stoppes.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1117961. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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. Har sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Åstorget 2 Boligsameie 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Oppskuring og boning av gulvflater i begge oppganger.

Utskifting av ventiler for sikring av jevn tilførsel av varmt vann til alle leiligheter (garantisak).

Varmekabel i trapp ute.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,00. Samme beløp som forrige periode.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000,00.



Sak 5

Innkomne forslag - Forslag A: Budsjettmøte

Forslag fremmet av: Micaela Tagle og Trond E. Berger

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Denne saken ble opprinnelig fremmet til årsmøtet 2020.

Det innkalles til budsjettmøte i desember for neste år. Årsak er at årsmøtene ikke blir avholdt før etter 1. kvartal inn i budsjettåret.

Styrets innstilling

Etter at styret har utarbeidet forslag til neste års budsjett sendes forslaget ut til alle sameiere for kommentarer før det sendes til Forretningsfører.

Forslag til vedtak

Etter at styret har utarbeidet forslag til neste års budsjett sendes forslaget ut til alle sameiere for kommentarer før det sendes til Forretningsfører.



Sak 6

Innkomne forslag - Forslag B: Vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av: Micaela Tagle og Trond E. Berger

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Denne saken ble opprinnelig fremmet til årsmøtet 2020.

Det opprettes et vedlikeholdsfond.

Styrets innstilling

Det settes allerede av 155.000,00 hvert år på sparekonto til fremtidig vedlikehold av Boligsameiet. Styret ser ikke behov for å sette av ytterligere midler pr. i dag.

Forslag til vedtak

Det settes allerede av 155.000,00 hvert år på sparekonto til fremtidig vedlikehold av Boligsameiet. Det er ikke behov for å sette av ytterligere midler.



Sak 7

Innkommne forslag - Forslag C: Gjesteparkering

Forslag fremmet av: Kjell Thirud og Agnes og Marie Holmen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Denne saken ble opprinnelig fremmet til årsmøtet 2020.

Gjesteparkering har vært diskutert mellom noen beboere i Åstorget 2 Boligsameie tidligere, og muligens i styret også. Vi foreslår at styret vurderer mulighet for gjesteparkering og legger det frem for årsmøtet 2020. Bakgrunnen for henvendelsen er at det på sikt planlegges å redusere antall parkeringsplasser på Rådhusplassen og kanskje i sentrumsgater. Samtidig planlegges parkeringshus under nye Åsgård skole. På dagtid er det redusert parkeringstid i sentrum, og et parkeringshus under nye Åsgård skole vil gi økt gangavstand til Åstorget 2 Boligsameie sammenlignet med dagens muligheter.

Vi har venner som har vondt for å gå mange meter og noen bruker rullator. Vi blir eldre. Det vil lette adkomsten til Åstorget 2 Boligsameie om vi kunne ha en gjesteparkeringsplass i kjelleren som vi kan leie for noen timer eller et døgn. Vi ser det er parkeringsplasser som ikke benyttes og ønsker at styret tar opp forhandlinger med eier/eierne om å leie plassen til gjesteparkering for Åstorget 2 Boligsameie.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak

Sameiet leier parkeringsplassen så sant det er nok interessenter som melder seg til å benytte parkeringsplassen og dekke kostnadene i sin helhet.

Det vil da bare være interessentene som ønsker å dele på kostnaden som kan benytte parkeringsplassen i henhold til regler som må utarbeides.



Sak 8

Innkommne forslag - Forslag D: Vedtektsendringer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Denne saken ble opprinnelig fremmet til årsmøtet 2020.

Saksinformasjon: Lov om eierseksjoner ble endret 1-1-2020. Under §24 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett er det lagt inn begrensninger i forhold til tidligere mulighet for korttidsutleie av hele boligseksjoner. Tidligere var det ingen begrensninger for korttidsutleie av hele boligseksjoner. §24 har følgende bestemmelse:

§ 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten
- b) fylkeskommuner
- c) kommuner
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Fjerde ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.



En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en boligseksjon overføres fra en eier som nevnt i fjerde ledd til en leier av seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Endringen er gjort for å motvirke konsekvenser av:

Økt støy

Økt fremmedgjøring av naboforhold

Økte kostnader til vedlikehold, forbruk og administrasjon

Flere nabokonflikter

Utrivelig nabomiljø

Hvis boligseksjonseier bor i boligseksjonen samtidig som den leies ut til korttidsutleie gjelder ikke den nye loven. Den gjelder heller ikke hvis boligseksjonen lånes ut uten vederlag, selv om boligseksjonseier ikke bor i boligseksjonen samtidig med utlånet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak

Hele pkt. 2 i vedtektene endres til:

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1. Rettslig disposisjonsrett

2.1.1. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

2.1.2. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Jfr. §23 i eierseksjonsloven.

2.1.3. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

2.1.4. Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2.1.5 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. §24 i Lov om Eierseksjoner. Med årlig menes pr. kalenderår.

Pkt. 11.4 i vedtektene endres til:



11.4. Generelle plikter Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven – LOV-2017-06-16-65



Sak 9

Innkomne forslag - Forslag E: Elbil ladere

Forslag fremmet av: Kåre Dahl

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønsker at styret ser på en løsning for elbil lader. Som det kan bygges videre på slik at det blir enhetlig og at de som nå installerer ladere ikke bare må rive dette når sameiet bestemmer seg for en annen løsning.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak

Åstorget 2 Boligsameie har garasjeanlegg sammen med Raveien 6 og 10. Styret er positive til å utarbeide en løsning med ladning for elektriske biler og hybridbiler på alle parkeringsplasser. Styret ønsker imidlertid å gjøre dette i samarbeide med Raveien 6 og 10 for om mulig å spare kostnader for alle sameiene. Dette vil være en stor investering og saken bør behandles igjen under årsmøtet i 2022 når forslag til løsning og kostnader er utarbeidet.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Forslag fremmet av: Mari Wærsted Axelsen og Hanne-Marit Kjus Pettersen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av valgkomite for perioden 2021 - 2022.

Valgkomiteen har foreslått gjenvalg av:

Mari Wærsted Axelsen og Hanne-Marit Kjus Pettersen

Styrets innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak

Mari Wærsted Axelsen - Valgkomite (gjenvalg)

Hanne-Marit Kjus Pettersen - Valgkomite (gjenvalg)



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Erling Sehested - varamedlem i styret (ny)

Kjell Thirud - varamedlem i styret (ny)

Informasjon om valget

Velges for en periode på 1 - ett år.

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Kjell Thirud
- Erling Sehested



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 innkreving 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



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.