



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 553 657
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTUN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 02.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 582 398	1 574 419
Sum inntekter		1 582 398	1 574 419
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 553 019	1 159 808
Sum kostnader		1 592 954	1 199 743
Driftsresultat		-10 556	374 676
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		440	688
Sum finansinntekter		440	688
Annen finanskostnad		6 785	10 252
Sum finanskostnader		6 785	10 252
Netto finans		-6 345	-9 564
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 901	365 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 901	365 112
Årsresultat		-16 901	365 112
Totalresultat		-16 901	365 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 901	365 112
Sum overføringer og disponeringer		-16 901	365 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		495 444	495 444
Sum varige driftsmidler		495 444	495 444
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		450	450
Sum finansielle anleggsmidler		450	450
Sum anleggsmidler		495 894	495 894
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		342	295
Sum fordringer		342	295
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		589 344	666 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		589 344	666 900
Sum omløpsmidler		589 686	667 195
SUM EIENDELER		1 085 580	1 163 089

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		826 882	843 783
Sum opptjent egenkapital		826 882	843 783
Sum egenkapital		826 882	843 783
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 288	211 296
Sum annen langsiktig gjeld		74 288	211 296
Sum langsiktig gjeld		74 288	211 296
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16	44
Leverandørgjeld		160 779	34 905
Annen kortsiktig gjeld		23 615	73 061
Sum kortsiktig gjeld		184 410	108 010
Sum gjeld		258 698	319 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 085 580	1 163 089



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207859

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 553 657
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTUN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 986 553 657
ÅSTUN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 582 398	1 574 419
Sum inntekter		1 582 398	1 574 419
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 553 019	1 159 808
Sum kostnader		1 592 954	1 199 743
Driftsresultat		-10 556	374 676
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		440	688
Sum finansinntekter		440	688
Annen finanskostnad		6 785	10 252
Sum finanskostnader		6 785	10 252
Netto finans		-6 345	-9 564
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 901	365 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 901	365 112
Årsresultat		-16 901	365 112
Totalresultat		-16 901	365 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 901	365 112
Sum overføringer og disponeringer		-16 901	365 112



Organisasjonsnr: 986 553 657
ÅSTUN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		495 444	495 444
Sum varige driftsmidler		495 444	495 444
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		450	450
Sum finansielle anleggsmidler		450	450
Sum anleggsmidler		495 894	495 894
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		342	295
Sum fordringer		342	295
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		589 344	666 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		589 344	666 900
Sum omløpsmidler		589 686	667 195
SUM EIENDELER		1 085 580	1 163 089
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	826 882	843 783
Sum opptjent egenkapital	826 882	843 783
Sum egenkapital	826 882	843 783
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 288	211 296
Sum annen langsiktig gjeld	74 288	211 296
Sum langsiktig gjeld	74 288	211 296
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	44
Leverandørgjeld	160 779	34 905
Annen kortsiktig gjeld	23 615	73 061
Sum kortsiktig gjeld	184 410	108 010
Sum gjeld	258 698	319 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 085 580	1 163 089



Organisasjonsnr: 986 553 657
ÅSTUN BOLIGSAMEIE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0570 Åstun Boligsameie





Til seksjonseierne i Åstun Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 16. mars 2022 kl. 09.00 til lørdag 19. mars 2022
Kl. 12.00 på vibbo.no.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Åstun Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Åstun Boligsameie avholdes onsdag 16. mars 2022 kl. 09.00
til lørdag 19. mars 2022 kl. 12.00 på vibbo.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag mottatt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 08.02.2022
Styret i Åstun Boligsameie

Tommy Waldenstrøm /s/ Jens Sunde /s/ Tonje Skeie Bakke /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tomm Waldenstrøm	Lusetjernveien 49
Nestleder	Jens Sunde	Lusetjernveien 17
Styremedlem	Tonje Skeie Bakke	Lusetjernvn 33
Varamedlem	Ester Kari Folkenborg	Lusetjernveien 31
Varamedlem	Jørn Henning Karlsen	Lusetjernvn 43

Valgkomiteen

Anne Bergmann Ødegaard	Lusetjernvn 41
Jan Angeltun	Lusetjernveien 35

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Åstun Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Åstun Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986553657, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Lusetjernveien 1-55

Gårds- og bruksnummer:

191 110

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

Åstun Boligsameie har ingen 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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.



Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 582 398.

Dette er omtrent som budsjettet, avviket skyldes inntekter fra ladepunkter i garasjen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 592 954.

Dette er også omtrent som budsjettet, men det har vært betydelig høyere kostnader til Energi/fyring enn budsjettet, dette skyldes de høye energiprisene i 2021. For øvrig har det vært kostnadsført mindre enn budsjettet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 16 901 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 405 276.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 116 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med økte felleskostnader er budsjettet økt tilsvarende.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 12 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstun Boligsameie.

Lån

Åstun Boligsameie har lån i OBOS Banken.

Gjenstående hovedstol er ca kr 75 000, og har en rente på 4,25.

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



Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er for 2022 beregnet til kr 60 000.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene (kun kategori 004 Oppvarming/vv) fra 01.03.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Åstun Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Åstun Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Uavhengig revisors beretning - Åstun Boligsameie

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 15. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅSTUN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 553 657, KUNDENR. 570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 561 848	1 562 548	1 562 000	1 651 000
Ladepunkt		20 550	8 145	0	25 000
Andre inntekter		0	3 727	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 582 398	1 574 419	1 562 000	1 676 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-5 420	-4 545	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-58 315	-56 890	-58 000	-60 000
Konsulenthonorar	6	-1 288	-641	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-82 182	-57 410	-190 000	-116 000
Forsikringer		-138 311	-219 923	-142 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-344 076	-339 598	-343 000	-354 000
Energi/fyring	9	-771 777	-335 700	-540 000	-655 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 090	-104 267	-125 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-45 561	-40 835	-63 000	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 592 954	-1 199 743	-1 516 000	-1 560 000
DRIFTSRESULTAT		-10 556	374 676	46 000	116 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	440	688	0	0
Finanskostnader	12	-6 785	-10 252	-8 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 345	-9 564	-8 000	-3 000
ÅRSRESULTAT		-16 901	365 112	38 000	113 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	365 112		
Fra opptjent egenkapital		-16 901	0		



ÅSTUN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 553 657, KUNDENR. 570

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		495 444	495 444
Aksjer og andeler	13	450	450
SUM ANLEGGSMIDLER		495 894	495 894
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		342	295
Driftskonto OBOS-banken		587 386	663 756
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 190
Sparekonto OBOS-banken		1 958	1 954
SUM OMLØPSMIDLER		589 686	667 195
SUM EIENDELER		1 085 580	1 163 089
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		826 882	843 783
SUM EGENKAPITAL		826 882	843 783
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	74 288	211 296
SUM LANGSIKTIG GJELD		74 288	211 296
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 650	23 745
Leverandørgjeld		160 779	34 905
Påløpte renter		16	44
Annen kortsiktig gjeld	15	-35	49 316
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 410	108 010
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 085 580	1 163 089
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2022
Styret i Åstun Boligsameie

Tomm Waldenstrøm /s/ Tonje Skeie Bakke /s/ Jens Sunde /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 024 440
Oppvarming/varmtvann	534 408
Tillbygg	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 561 848

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 2020/2021, og er på kr 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 420.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
SUM KONSULENTHONORAR	-1 288

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 832
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 350
Egenandel forsikring	10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-82 182

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-220 398
Feieavgift	-2 993
Renovasjonsavgift	-120 686
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-344 076

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-37 594
Fjernvarme	-734 182
SUM ENERGI / FYRING	-771 777

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 200
Driftsmateriell	-7 261
Lyspærer og sikringer	-642
Vaktmestertjenester	-27 180
Trykksaker	-635
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-445
Porto	-380
Bank- og kortgebyr	-2 818
Velferdskostnader	-499
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 561

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	436
SUM FINANSINNTEKTER	440

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 785
SUM FINANSKOSTNADER	-6 785

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn: Multinett AS

Antall aksjer: 3 Pålydende: 150 Balanseført verdi: 450

SUM AKSJER	450
-------------------	------------



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2017

-328 982

Nedbetalt tidligere

117 686

Nedbetalt i år

137 008

-74 288

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-74 288

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer

105

Purregebyr

-70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

35



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jarle Aasen Lusetjernveien 39

Styreleder/medlem som ikke er på valg:

Tomm Waldenstrøm Lusetjernveien 49
Jens Sunde Lusetjernveien 17

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Trine Beate Elvebakken Lusetjernveien 15
2. Jørn Henning Karlsen Lusetjernveien 43

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tonje Skeie Bakke Lusetjernveien 33
Ester Kari Folkenborg Lusetjernveien 31

I valgkomiteen for Åstun Boligsameie

Anne Bergmann Ødegaard /s/
Jan Angeltun /s/



Annens informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter etter årsmøtet. Alle har blitt gjennomført på web på grunn av pandemien. På slutten av året har Styret arbeidet mye med de høye energikostnadene. Det resulterte i en nødvendig øking av «Oppvarming/Varmtvann» delen av felleskostnadene med 20 %.

Styret har også gått gjennom inntektene og kostnadene for elbil landing fra starten i 2019. Det viste seg at det var en god balanse mellom hva den enkelte har betalt inn og hva strømmen har kostet Åstun. Markedsprisen for strøm økte sterkt i siste halvdel av 2021, og forventes å holde seg relativt høy. Fra januar økte styret prisen fra kr 1,50 til kr 2,00 pr kWh lade strøm på Åstun. Styret vil også fremover følge med og regulere prisen slik at det er balanse mellom inntekter og utgifter for elbil lading.

I 2021 kunne vi avholde den tradisjonelle sommer-tunfesten og juletretenning til stor glede for de fremmøtte.

I løpet av året er det blitt gjennomført en felles dugnad under strenge smittevernregler. HMS-fagmann har gjennomført vernerunder av lekeapparater, støttemurer og gjerder. Beboere har også fylt ut en sjekklister for brann og annen sikkerhet knyttet til elektriske installasjoner, VVS og fjernvarme. De med ladebokser har gjennomført en egenkontroll av sitt utstyr. Dette er arkivert på OBOS sin web server styrerommet.no som en formell dokumentasjon på kontrollen.

Det er satt ned en komite som skal se på mulighetene for å oppgradere lekeplassen vår. Levering av varmt tappevann har også blitt diskutert mye i 2021. Styret har hatt møter med Fortum Varme og også samtaler med vår lokale rørlegger (VVS-Gruppen). Den løsningen som ble foreslått var å montere en «ettervarmer» (en mindre varmtvannsbeholder) i eget hus. Etter en spørreundersøkelse var det kun to beboere som vurderte dette. Det ble derfor overlatt til de som ønsket det selv å foreta denne installasjonen for egen regning.

Styret

Se Åstun boligsameies hjemmeside på www.vibbo.no for ytterligere informasjon.

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

Sameiet har avtale med vaktmester i Holmlia Vaktmesterservice (HVS), tlf: 23 16 93 90. HVS ble i november 2021 fusjonert med Christiania Forvaltning & Eiendom AS. Eierselskapet er Sefbo AS. Åstun har fortsatt den samme avtalen om tjenester.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne og måtte betale for tilleggstenesten som man selv kan bestille hos HVS.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7489561. 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.

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 og lekeplassutstyr. 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. Åstun 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

- 2021 Støygjerdet mot Nordåsveien og Lusetjernveien er blitt malt.
Deler av gjerdet i svingen ved Nordåsveien/Lusetjernveien og gjerdet bak garasjene er malt på dugnad.
- 2020 Oppgradert den elektriske installasjonen med ny sikring med jordfeilbryter i alle garasjer.
Fjernet jordfeilbryteren i felles sikringsskap.
Fortum har byttet ut sirkulasjonspumpe for varmtvann i Varmesentralen i november 2019.
- 2019 Installasjon av infrastruktur for lading av el-bil i alle garasjer. Leverandør er Grønn Kontakt.
Rettet opp skjevheter i garasjerekke 3.
Montert avstivere mellom alle garasjerekkene (også som støtte til elektriske kabelbroer for ladestrømmen).
Beiset lekeapparatene og trappen.
Skiftet ut defekte dørlåser i søppelbodene.
Reparert lampe ved sandkassen
- 2018 Digitale strømmålere. Alle hus fikk skiftet til smarte digitale strømmålere (i regi av Hafslund).
- 2017 Skiftet stoppekraner i utekummer.
- 2016 Nytt postkassestativ ved garasjene. Ny støyskjerm mot Nordåsveien og nytt gjerde mot Lusetjernveien. Skiftet rundstokker rundt hele sandkassen og ved utepeisen.
- 2015 Individuelle EL-rapporter for garasjene fulgt opp av beboerne. Felling av tuntrær.
- 2014 Skiftet huskestativ. Elektriker sjekket elektrisk anlegg i alle garasjene.
- 2012 Anlagt utepeis og fått større papircontainere.
- 2011 Lagt ny asfalt med fartsdempere på fellesarealer.
- 2010 Skiftet sikringsskap i kjeller i nr 31, satt opp nytt gjerde bak papircontaineren, reparert nettinggjerdet v/35, beiset kanter på garasjene, flekkmalt murvegg nr. 1, oljet trapp, ryddet i busker og trær bak garasjene og fått ny papircontainer.
- 2009 Beiset sandkasse, lekeareal og trapp ved garasjene. Montert nytt sikringsskap, ekstra lys, nytt skilt og ny infotavle ved garasjene.
- 2008 - 2008 Beiset sandkasse, lekeareal og trapp ved garasjene.
- 2006 Oppgradering av lekeplass.
- 2005 Ny takshingel på boliger og garasjeanlegg. Nye takrenner og nedløp på garasjeanlegg.
- 2004 Maling av garasjene
- 2002 Ny trapp ved garasjene.
- 2001 Gjennomføring av avfallshåndteringsaken.
- 1999 Kabelnettet ble ombygd. Utført uten direkte kostnader for beboerne.
- 1998 Asfaltert utenfor Lusetjernvn 1.
- 1997 Kabel-TV anlegget ble oppgradert. Gjerder ble beiset. Takrenner og nedløp på garasjeanlegget ble reparert. Garasjetak ble reparert. Søppelrommet ble revet, området klargjort. Lekeapparatene ble overhålt, nytt lekeapparat og basketballstativ ble satt opp.
- 1996 Støyskjerm ble beiset.
- 1995 Viken Energinet AS overtok eiendomsretten til sekundærledningsnettet for fjernvarmen. Samtlige vifter og hovedkanaler ble rengjort. Istandsetting av



- trapp og drenering av vann fra parkeringsplassen, forbi hellegangen til trappen ned mot veien ble utført.
- 1994 Alle garasjene ble beiset. Det ble lagt heller på toppen av trappen i garasjeområdet. Sittegruppen på tunet ble reparert og beiset. Deler av gjerdet rundt Åstun ble beiset.
- 1993 Friområdet rundt garasjene ble opparbeidet og beplantet. Vi fikk tunbelysning og låsbart strømuttak for juletrebelysning.
- 1992 Husene ble beiset.
- 1990 Bygningskontrollen godkjente oppføring av garasjene. Utemøbler til tunet ble kjøpt inn.
- 1989 Garasjene ble oppført.
- 1988 Plass v/garasjene planert og asfaltert.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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