



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 123 563
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTADTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Møllergata 39
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 713 846	2 377 644
Sum inntekter		9 713 846	2 377 644
Kostnader			
Lønnskostnad		152 134	171 150
Annen driftskostnad		2 342 260	7 797 354
Sum kostnader		2 494 394	7 968 504
Driftsresultat		7 219 452	-5 590 860
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 869	854
Sum finansinntekter		1 869	854
Annen finanskostnad		40 709	173 901
Sum finanskostnader		40 709	173 901
Netto finans		-38 840	-173 047
Ordinært resultat før skattekostnad		7 180 612	-5 763 907
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 180 612	-5 763 907
Årsresultat		7 180 612	-5 763 907
Totalresultat		7 180 612	-5 763 907
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 180 612	-5 763 907
Sum overføringer og disponeringer		7 180 612	-5 763 907



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		2 273	
Andre fordringer		273 151	85 511
Sum fordringer		275 424	85 512
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		337 987	592 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		337 987	592 050
Sum omløpsmidler		613 411	677 561
SUM EIENDELER		613 411	677 561

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		235 095	
Udekket tap			6 945 517
Sum opptjent egenkapital		235 095	-6 945 517
Sum egenkapital		235 095	-6 945 517
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		130 780	7 320 329
Sum annen langsiktig gjeld		130 780	7 320 329
Sum langsiktig gjeld		130 780	7 320 329
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41	1 344
Leverandørgjeld		184 955	180 527
Annen kortsiktig gjeld		62 540	120 878
Sum kortsiktig gjeld		247 536	302 749
Sum gjeld		378 316	7 623 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		613 411	677 561



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365603

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 123 563
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTADTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Møllergata 39
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 991 123 563
ÅSTADTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 713 846	2 377 644
Sum inntekter		9 713 846	2 377 644
Kostnader			
Lønnskostnad		152 134	171 150
Annen driftskostnad		2 342 260	7 797 354
Sum kostnader		2 494 394	7 968 504
Driftsresultat		7 219 452	-5 590 860
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 869	854
Sum finansinntekter		1 869	854
Annen finanskostnad		40 709	173 901
Sum finanskostnader		40 709	173 901
Netto finans		-38 840	-173 047
Ordinært resultat før skattekostnad		7 180 612	-5 763 907
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 180 612	-5 763 907
Årsresultat		7 180 612	-5 763 907
Totalresultat		7 180 612	-5 763 907
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 180 612	-5 763 907
Sum overføringer og disponeringer		7 180 612	-5 763 907



Organisasjonsnr: 991 123 563
ÅSTADTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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			
Kundefordringer		2 273	
Andre fordringer		273 151	85 511
Sum fordringer		275 424	85 512

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		337 987	592 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		337 987	592 050

Sum omløpsmidler		613 411	677 561
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		613 411	677 561
---------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		235 095	
Udekket tap			6 945 517



Sum opptjent egenkapital	235 095	-6 945 517
Sum egenkapital	235 095	-6 945 517
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	130 780	7 320 329
Sum annen langsiktig gjeld	130 780	7 320 329
Sum langsiktig gjeld	130 780	7 320 329
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41	1 344
Leverandørgjeld	184 955	180 527
Annen kortsiktig gjeld	62 540	120 878
Sum kortsiktig gjeld	247 536	302 749
Sum gjeld	378 316	7 623 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	613 411	677 561



Organisasjonsnr: 991 123 563
ÅSTADTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5771 Åstادتunet Boligsameie





Til seksjonseierne i Åstادتunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 29 mars 2023 kl. 18:30 i Holmen Sanitetsforeningens hus i Nesbruveien 79 på Nesbru.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Åstادتunet 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Åstادتunet Boligsameie
avholdes onsdag 29 mars 2023 kl. 18:30 i Holmen Sanitetsforeningens hus i Nesbruveien 79 på
Nesbru.

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 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn forslag til behandling

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Billingsstad, 07.03.2023
Styret i Åstادتunet Boligsameie

Baard Syrrist
Jørn Sturla Annweiler
Lise Bang Frogner
Leif Johansen
Jørn Lunde
Trine Overskott Schøning

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Baard Syrrist	Åstادryggen 4
Styremedlem	Jørn Sturla Annweiler	Åstادryggen 10
Styremedlem	Lise Bang Frogner	Åstادryggen 10
Styremedlem	Leif Johansen	Åstادryggen 6
Styremedlem	Jørn Lunde	Åstادryggen 8
Styremedlem	Trine Overskott Schøning	Åstادryggen 2

Valgkomiteen

Tore Hazel Bolstad	Åstادryggen 10
Liv Butler	Åstادryggen 6
Eivind Hauger-Johannessen	Åstادryggen 10

Generelle opplysninger om Åstادتunet Boligsameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Åstادتunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991123563, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

35 45

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

Åstادتunet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599458.

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.



Åstادتunet boligsameie

Styrets arbeid

Siden årsmøtet 30.mars 2022 har styret hatt 8 møter i 2022 og pr. rapportens dato 2 møter i 2023.

Styrets arbeid har generelt bestått i å føre videre arbeidet fra tidligere år med å følge opp vedlikeholdsavtaler, initiere retting av mangler som avdekkes, vedlikehold av felles arealer og løpende saker i sameiet.

Sameiere og beboere er i løpet av året orientert om styrets arbeid gjennom 6 informasjonsbrev, samt e-poster og meldinger om enkeltsaker.

Sameiets tidligere hjemmeside ble faset ut i løpet av 2021/22. Informasjonen til sameierne legges nå ut på sameiets nye hjemmeside på Vibbo, som er Obos plattform for borettslag og sameier. Styret vurderer endringen som vellykket og konstaterer at den nye plattformen gir flere muligheter for kommunikasjon.

Arbeidet med utbedringer av skader som følge av fuktinntrengning og lekkasjer ble i det vesentligste ferdigstilt ultimo 2021/primò 2022, og innkalling av kapital ble gjennomført primò 2022. Det har imidlertid vært arbeidet gjennom hele 2022 med utbedringer av andre, mindre fukt og lekkasjeskader som har annen eller kun en avledet årsak. Dette arbeidet vil fortsette 2023.

Styret konstaterer at arbeidsbelastningen i styret i 2022/23 har kommet tilbake til et mer normalt nivå.

Av vesentlige saker som er behandlet av styret, kan nevnes:

Økonomi og felleskostnader. Styret besluttet høsten 2022 å øke felleskostnadene med 5 % fra 1.januar 2023. Flere forhold både nasjonalt og internasjonalt, har ført til større prisvekst enn normalt for så vel offentlige utgifter og gebyrer, som varer og tjenester som sameiet kjøper. Dette har fortsatt også etter at budsjettet for 2023 ble vedtatt, og det er knyttet usikkerhet til den videre utvikling på flere områder. Hensett til prisveksten også rammer sameierne privat, ønsker styret å være tilbakeholdende med ytterligere økninger i felleskostnadene så langt mulig.

Dette innebærer at sameiet vil ha en stram likviditet, og kun vil kunne ta faste og helt nødvendige kostnader til situasjonen er mer avklart. Det vises til informasjonsbrev 17. januar 2023. Det er flere ting man ønsker å installere/gjøre, som f.eks. wifi i garasjene for å styre ladebokser, automatiske døråpnere fra garasjer til trappeløp og sparetiltak for energi. Dette utredes, men gjennomføring avventer likviditets- og kostnadsutviklingen i sameiet.

Helse miljø og sikkerhet. Planlagt kontroll og vedlikehold er gjennomført av brannalarmsystemet, gassanlegget, elektrisk anlegg, garasjeporter og heiser.

Det er gjennomført generelle vernerunder til kontroll av fellesanlegg, inne og ute i juni og desember 2022, uten at det er avdekket avvik av betydning.

Det er gjennomført opplæring/oppfriskning for heisansvarlige.

Med bakgrunn i energiprisene har styret mottatt henvendelser om montering av varmpumper i leiligheter. Styret har utarbeidet retningslinjer for søknad og montering av slike.



Det ble organisert en begrenset dugnad med godt fremmøte høsten 2022 for å beise topp-bordet på terrasse-rekkverk på bakkeplan. Styret minner om at vedlikehold av terrassegulvene er sameiers eget ansvar.

På grunn av utstrakt kjøring inne i tunet har styret vurdert montering av bom. Det er flere ulemper ved en bom, i tillegg til kostnadene, og man har valgt å avvete situasjonen. Man har forsøkt med en enkel sperring, men opplever at den kun har hatt begrenset effekt. Sameierne oppfordres derfor igjen til å sterkt begrense egen og leverandørers kjøring i tunet av hensyn til trivsel og sikkerhet.

Brannalarmanlegg. Årlig kontroll av anlegget ble utført i september 2022. Det er utarbeidet evakueringsplaner for hele sameiet som er fordelt til en beboer i hver oppgang, senest oppdatert i november 2022. Styret ber om løpende orientering om endring vedrørende faste beboere i leilighetene og om det er beboere som trenger assistanse ved evakuering uten bruk av heis.

Gassanlegg. Kontroll av gass peiser og tilhørende abonnentskap ble gjennomført 23. september 2022. Gassregnskapet ble avsluttet ultimo november 2022, og avregning mot a konto innbetalinger og forbruk gjennomført. Gass levert i vår og høst 2022 var priset tilnærmet likt, men ca. 40 % høyere enn ved avregningen til sameierne i november 2021.

Ny, full kontroll av både alle abonnentskap på terrassene og av alle peiser og forbruspunkter vil skje høsten 2023. Styret har besluttet å undersøke priser og kvaliteter fra andre, potensielle leverandører av disse tjenestene.

Heiser. Vi har hatt stans i heiser i alt 5 ganger i perioden. Ved en anledning var det personer inne i heisen. Ett av tilfellene skyldes at heisdørene hadde vært blokkert for lenge, slik at elektronikken falt ut. Blokkering av heisdører utover 1-2 minutter må unngås.

Heisene blir kontrollert og vedlikeholdt 4 ganger i året, og kontrollert av Norsk Heiskontroll hvert annet år, senest høsten 2021. Det ble da ikke avdekket avvik av betydning. Ny kontroll kan forventes høsten 2023.

Sameiet har en avtale med Avarn Security (Tidl. NOKAS Alarmsentral) som overvåker heistelefonene 24 timer i døgnet. Det er utpekt beboere som har opplæring i nødkjøring av heisene for eventuelt å frigjøre personer som måtte bli innesperret. Hvis ingen av disse er tilgjengelige, har Avarn en vektertjeneste som vil rykke ut.

Elektrisk anlegg. Anlegget kontrolleres jevnlig av elektriker, senest i juni 2020. I tillegg besørger styret egenkontroll i forbindelse med vernerunder.

Kapasiteten på det elektriske anlegget er ikke tilpasset forventet utvikling i antall el-biler. Kapasiteten på 700 AMP kan tilsi at sameiet bør etablere et system som balanserer lading av biler mot alminnelig forbruk i sameiet og/eller får utvidet kapasiteten fra Hafslund. Styret har tidligere mottatt flere tilbud om et balansert system. Investeringen for et slikt system er på ca. kr. 500.000, -. Økning av kapasitet fra Hafslund vil også ha en betydelig pris. Styret fant den gang ikke å kunne prioritere en slik investering, hensett til de store rehabiliteringsarbeider som måtte settes i gang, og stilte derfor saken i bero.

Vinteren 2021 ble det gjennomført en effektmåling over ca. en måned i den kaldeste perioden for å bringe på det rene om, og eventuelt hvilken kapasitet anlegget har for ladestasjoner. Etter målingene åpnet man for at det installeres en ladeboks pr leilighet, med kapasitet 3,4 kw, enfase og 15 ampere sikring. Boksene koples opp mot den enkelte leilighets måler i sikringskapet. Disse retningslinjer gjelder fortsatt.

Reglene for lading av e-biler ble endret i 2022, slik at man ikke lenger kan lade fra vanlige stikkontakter, uansett sikringsstørrelse og ledningstype. I prinsippet gjelder dette kun nye installasjoner, men siden begrunnelsen er en økt brannfare, besluttet styret at alle ladepunkter skulle utstyres med ladeboks inne utløpet av 2022. Det konstateres at dette er gjennomført.

Lysarmaturer i taket i garasjene blir fremover skiftet til LED-utstyr etter hvert som det er behov for å skifte.

Bygningsmessige forhold, lekkasjer og fukt – Forholdet til Veidekke

Gjennom 2020/21 ble det utført omfattende arbeider med å lokalisere årsaker til lekkasjer i flere leiligheter, og for å utbedre/repasere skader som følge av disse. Kostnadene ble finansiert i første omgang ved lån, men er senere dekket inn ved innkalling av kapital fra sameierne i januar 2022.

Det ble under arbeidet løpende gitt bred informasjon om problemene i flere leiligheter, og om arbeidet med utbedringer. Det vises til informasjonsbrev på sameiets hjemmeside, e-poster til alle sameiere og beboere, samt til informasjonsmøter 5. oktober 2020 og 13. oktober 2021.

Det ble allerede i 2019 uttalt fra sameiets advokat at krav mot Veidekke om erstatning for kostnadene utbedringene ville være foreldet. Styret har allikevel holdt dialogen med Veidekke oppe og fastholdt at man ville holde Veidekke ansvarlig. Vi hadde en periode en god dialog med representanter for Veidekke, men ultimo 2022/primo 2023 meddelte Veidekke at alle slike krav etter deres syn var foreldet med klar margin etter flere regelsett. Sameiets styre har også bedt Veidekke om å gjøre en mer rimelighetspreget revurdering av standpunktet, hensatt til at det faktisk er konstatert grove mangler ved konstruksjon og utførelse, og ved diverse forsøk på reparasjoner. Veidekke har i januar 2023 avvist også dette, og uttrykt at de anser seg ferdige med saken.

Skal man gå videre mot Veidekke, vil det måtte skje ved saksanlegg for domstolene. Styret har vurdert dette, men konkludert med at sannsynligheten for å vinne frem er svært liten, mens det er betydelig risiko for større kostnader på egen side og ansvar for motpartens kostnader ved tap. Selv om man kan engasjere advokater på no cure-no pay basis, vil et mulig ansvar for motpartens omkostninger og belastningen på egne ressurser allikevel være betydelig. Styret har derfor besluttet ikke å ta nye initiativer mot Veidekke. Det vises til informasjonsbrev 17. januar 2023.

Vedlikehold Styret har i hele perioden arbeidet med en vedlikeholdsplan for bygninger og fellesarealer. Planen tar sikte på å beskrive periodiske og særlige tiltak som vil være nødvendige fremover og estimere kostnader for disse. Dokumentet vil måtte være dynamisk og oppdateres, men vil gi en god oversikt over nødvendige, forventede tiltak fremover. Styret vil orientere om dette på årsmøtet, etter den formelle delen.

Avtale med Telenor om TV og bredbånd.

Styret inngikk i 2021 en ny avtale om TV og bredbånd med Telenor, Komplet 75. Denne har fungert godt, og det er muligheter for individuelle tilpasninger i hastighet på egen regning. Telenor har bebudet prisøkning med kr. 30 pr måned fra 1.3.23.

Dersom man har slike, individuelle tilleggssytelser, er det viktig at man kun terminerer disse ytelsene ved salg og flytting og ikke abonnementet generelt, for å unngå problemer for kjøper.



Vaktmester. Styret er i all hovedsak fornøyd med de tjenester som leveres av, eller gjennom Asker og Bærum Vaktmesterkompani. Avtaleverket ble oppdatert høsten 2019, og det er en egen avtale for vedlikehold av utearealer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntekter er høyere enn budsjettet og skyldes andre inntekter.

Andre inntekter består av egenandeler skadesaker, videresalg av presenning/rør og kapitalinnkalling.

Energi/strøm kostnadene er ca. kr 76 000 høyere enn budsjettet og skyldes økte strømpriser.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 7 180 612 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 365 875.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 539 000 som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i ASKER kommune 2023

Det er budsjettet med ca. 18% økning i kommunale avgifter fra resultatførte kostnader i 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstادتunet Boligsameie.

Lån

Åstادتunet Boligsameie har 1 lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Åstادتunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åstادتunet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder 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



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 9. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅSTADTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 123 563, KUNDENR. 5771

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 460 846	2 377 644	2 397 000	2 628 000
Andre inntekter	3	7 253 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 713 846	2 377 644	2 397 000	2 628 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 800	-21 150	-21 150	-14 100
Styrehonorar	5	-133 334	-150 000	-150 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-5 500	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-102 263	-99 378	-100 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-10 749	-1 959	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-673 210	-6 218 558	-599 000	-539 000
Forsikringer		-150 399	-138 816	-150 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-469 782	-441 834	-483 000	-555 000
Energi/fyring		-357 362	-342 030	-281 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 697	-214 503	-230 000	-245 000
Andre driftskostnader	10	-336 924	-334 779	-369 000	-362 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 494 394	-7 968 504	-2 393 150	-2 464 100
DRIFTSRESULTAT		7 219 452	-5 590 860	3 850	163 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 869	854	0	0
Finanskostnader	12	-40 709	-173 901	0	-3 000
RES. FINANSINNT. /-KOSTNADER		-38 840	-173 047	0	-3 000
ÅRSRESULTAT		7 180 612	-5 763 907	3 850	160 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		235 095	0		
Udekket tap		0	-5 763 907		
Reduksjon udekket tap		6 945 517	0		



ÅSTADTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 123 563, KUNDENR. 5771

	BALANSE		
	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		235	175
Kundefordringer		2 273	0
Forskuddsbetalte kostnader		126 677	0
Andre kortsiktige fordringer	13	25 278	1 155
Energiavregning	15	120 961	84 181
Driftskonto OBOS-banken		231 966	486 909
Sparekonto OBOS-banken		106 021	105 141
SUM OMLØPSMIDLER		613 411	677 561
SUM EIENDELER		613 411	677 561
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		235 095	0
Udekket tap		0	-6 945 517
SUM EGENKAPITAL		235 095	-6 945 517
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	130 780	7 320 329
SUM LANGSIKTIG GJELD		130 780	7 320 329
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 540	28 238
Leverandørgjeld		184 955	180 527
Påløpte renter		41	1 344
Annen kortsiktig gjeld		35 000	92 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		247 536	302 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		613 411	677 561
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 07.03.2023
Styret i Åstادتunet Boligsameie

Baard Syrrist /s/
Leif Johansen /s/

Jørn Sturla Annweiler /s/
Jørn Lunde /s/

Lise Bang Frogner /s/
Trine Overskott Schøning 7s/

**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	2 134 782
Kabel-tv	238 464
Garasje	87 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 460 846

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Egenandeler skadesaker som ble kostnadsført i 2021	64 000
Videresalg av presenning og rør	25 000
Kapitalinnkalling	7 164 000
SUM ANDRE INNETEKTER	7 253 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 800

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 2021/2022, og er på kr 133 334.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 749
SUM KONSULENTHONORAR	-10 749

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

IcopalTak AS - takteking	-58 590
Byggmester Trond Myhre AS	-182 662
Byggmester Trond Myhre AS - viderefakturert beboere	19 373
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-221 879
Drift/vedlikehold bygninger	-61 139
Drift/vedlikehold VVS	-12 817
Drift/vedlikehold elektro	-12 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 080
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 730
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 265
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 473
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 047
Kostnader dugnader	-4 244
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-673 210

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-303 816
Renovasjonsavgift	-165 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-469 782

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Lyspærer og sikringer	-1 688
Vaktmestertjenester	-139 965
Renhold ved firmaer	-139 510
Snørydding	-37 441
Andre fremmede tjenester	-4 258
Trykksaker	-1 200



Telefon, annet	-1 530
Porto	-1 839
Bank- og kortgebyr	-3 114
Velferdskostnader	-3 580
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-336 924

NOTE: 11**FINANSINNT EKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	590
Renter av sparekonto i OBOS-banken	880
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	399
SUM FINANSINNT EKTER	1 869

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 146
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 563
SUM FINANSKOSTNADER	-40 709

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer, innbetalt i 2023	25 278
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 278

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,6 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-900 000
Nedbetalt tidligere	579 671
Nedbetalt i år	189 549
	-130 780

OBOS-Banken AS, lånet er avsluttet

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-2 000 000
Delutbetalt 2021	-5 000 000
Nedbetalt i år	7 000 000

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-130 780
------------------------------------	-----------------

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNT EKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-21 900
SUM INNT EKTER	-21 900

**KOSTNADER**

Olje	144 225
SUM KOSTNADER	144 225

For lite fakturert fra Alfa Olis, betales i 2023 -1 364

SUM ENERGIAVREGNING **120 961**

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: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt kostnad til rørlegger/vannlekkasje, faktura kommer i 2023	-10 000
Avsatt kostnad til utvendig vedlikehold, faktura kommer i 2023	-25 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 000



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr. 100.000, -

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn forslag til behandling

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité



Åstادتunet Boligsameie
Valgkomiteen

Til Årsmøtet 2023

Innstilling fra valgkomiteen:

Etter valget på årsmøtet 2022 fikk styret og valgkomiteen slik sammensetning:

Styret:

Baard Syrrist (leder)	(Gjenvalgt for to år i 2021)
Jørn Lunde (styremedlem)	(Gjenvalgt for to år i 2021)
Jørn Sturla Annweiler (styremedlem)	(Valgt for to år i 2021)
Lise Bang Frogner (styremedlem)	(Gjenvalgt for to år i 2022)
Leif Johansen (styremedlem)	(Gjenvalgt for ett år i 2022)
Trine O. Schøning (styremedlem)	(Valgt for to år i 2022)

Valgkomiteen (alle valgt for ett år):

Eivind Hauger-Johannessen (leder)
Tore Bolstad (medlem)
Liv Butler (medlem)

Som det fremgår ovenfor utløper valgperioden for styreleder Baard Syrrist og styremedlemmer Jørn Lunde, Jørn Annweiler og Leif Johansen ved valget i 2023.

Valgkomiteen fremmer enstemmig følgende for valg på årsmøtet 2023:

Som styreleder for to år	Trine O. Schøning (Nyvalg)
Som styremedlem for ett år	Baard Syrrist (Nyvalg)
Som styremedlem for to år	Jørn Sturla Annweiler (Gjenvalg)
Som styremedlem for to år	Trond Espen Frogner (Nyvalg)
Som styremedlem for to år	Tore-Wiggo Sørensen (Nyvalg)

Lise Bang Frogner som har ett år igjen av sin valgperiode må tre ut av styret ved valg av sin ektefelle Trond Espen Frogner som styremedlem.

Valgene skjer ved alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

Billingsstad, 25. januar 2023

For valgkomiteen

Eivind Hauger-Johannessen (sign.)



Valg av valgkomite:

Styret foreslår følgende valgkomite, valgt for ett år

Eivind Hauger-Johannessen	(leder)
Jørn Lunde	(medlem)
Baard Syrrist	(medlem)





5771 Åstادتunet Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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