



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

### 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, 17.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 690 542	1 582 398
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 690 542</b>	<b>1 582 398</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 506 119	1 553 019
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 546 054</b>	<b>1 592 954</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>144 488</b>	<b>-10 556</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 372	440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 372</b>	<b>440</b>
Annen finanskostnad		3 248	6 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 248</b>	<b>6 785</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 876</b>	<b>-6 345</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>142 612</b>	<b>-16 901</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>142 612</b>	<b>-16 901</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>142 612</b>	<b>-16 901</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>142 612</b>	<b>-16 901</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 612	-16 901
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>142 612</b>	<b>-16 901</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		495 444	495 444
Sum varige driftsmidler		495 444	495 444
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		450	450
Sum finansielle anleggsmidler		450	450
Sum anleggsmidler		495 894	495 894
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		293	342
Sum fordringer		293	342
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		692 640	589 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		692 640	589 344
Sum omløpsmidler		692 933	589 686
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 188 827</b>	<b>1 085 580</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		969 494	826 882
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>969 494</b>	<b>826 882</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>969 494</b>	<b>826 882</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 764	74 288
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 764</b>	<b>74 288</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 764</b>	<b>74 288</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12	16
Leverandørgjeld		168 973	160 779
Annen kortsiktig gjeld		16 584	23 615
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>185 569</b>	<b>184 410</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>219 333</b>	<b>258 698</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 188 827</b>	<b>1 085 580</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 342498

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

**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, 01.04.2023



Organisasjonsnr: 986 553 657  
ÅSTUN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 690 542	1 582 398
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 690 542</b>	<b>1 582 398</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 506 119	1 553 019
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 546 054</b>	<b>1 592 954</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>144 488</b>	<b>-10 556</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 372	440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 372</b>	<b>440</b>
Annen finanskostnad		3 248	6 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 248</b>	<b>6 785</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 876</b>	<b>-6 345</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>142 612</b>	<b>-16 901</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>142 612</b>	<b>-16 901</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>142 612</b>	<b>-16 901</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 612	-16 901
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>142 612</b>	<b>-16 901</b>



Organisasjonsnr: 986 553 657  
ÅSTUN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		495 444	495 444
-------------------------	--	---------	---------

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og

andeler

Sum finansielle		450	450
-----------------	--	-----	-----

anleggsmidler

Sum anleggsmidler		495 894	495 894
-------------------	--	---------	---------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		293	342
----------------	--	-----	-----

Sum fordringer

Sum fordringer		293	342
----------------	--	-----	-----

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter

###### og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		692 640	589 344
-------------------	--	---------	---------

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler		692 933	589 686
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 188 827	1 085 580
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		0	0
--------------------------	--	---	---

Sum innskutt egenkapital		0	0
--------------------------	--	---	---



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	969 494	826 882
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>969 494</b>	<b>826 882</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>969 494</b>	<b>826 882</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 764	74 288
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>33 764</b>	<b>74 288</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>33 764</b>	<b>74 288</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	16
Leverandørgjeld	168 973	160 779
Annen kortsiktig gjeld	16 584	23 615
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>185 569</b>	<b>184 410</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>219 333</b>	<b>258 698</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 188 827</b>	<b>1 085 580</b>



Organisasjonsnr: 986 553 657  
ÅSTUN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

0570 Åstun Boligsameie





## Til seksjonseierne i Åstun Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 20. mars 2023 kl. 18.30 på Lusetjern skole.**

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 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Åstun Boligsameie  
avholdes mandag 20.mars 2023 kl. 18.30 på Lusetjern skole.

---

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 08.02.2023  
Styret i Åstun Boligsameie

Tomm Waldenstrøm /s/    Jens Sunde /s/    Jarle Aasen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tomm Waldenstrøm	Lusetjernveien 49
Nestleder	Jens Sunde	Lusetjernveien 17
Styremedlem	Jarle Aasen	Lusetjernveien 39
Varamedlem	Trine Beate Elvebakken	Lusetjernveien 15
Varamedlem	Jørn Henning Karlsen	Lusetjernveien 43

#### Valgkomiteen

Tonje Skeie Bakke	Lusetjernveien 33
Kari Folkenborg	Lusetjernveien 31

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Se Åstun boligsameies hjemmeside på [www.vibbo.no](http://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.

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Styret har hatt 9 styremøter etter årsmøtet i 2022.

De høye kostnadene for fjernvarmen har vært viktig for styrets arbeid i 2022. Selv med en økning av felles-kostnaden fikk vi et overforbruk på kr 55 943 opp mot budsjettet.

Utgifter og inntekter for lading av EI-bilen i garasjen har vært i en god balanse.

I 2022 avholdt vi den tradisjonelle sommer-tunfesten og juletretenning til stor glede for de fremmøtte.

Styret har startet arbeidet med å koble lysene på tunet til Åstuns felles strøm-måler.

I mai gjennomførte vi vår felles dugnad med godt oppmøte. I august utførte vi også en god dugnad på lekeplassen. Vi utførte nødvendig vedlikehold av dump-husken og lekehuset. Vi fjernet også den gamle utepeisen, «stikke-buskene» og den lille vippehusken. Takhjørne på garasjene ble reparert etter påkjørselskader. I tillegg har det vært en rekke «senior-dugnader».

Vi søkte om ekstern støtte til oppgraderingen av lekeplassen, men fikk dessverre nei.

HMS-fagmann har gjennomført vernerunder av lekeapparater, støttemurer og gjerder. Beboere har også fylt ut en sjekkliste 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.

## 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

Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

### Resultat

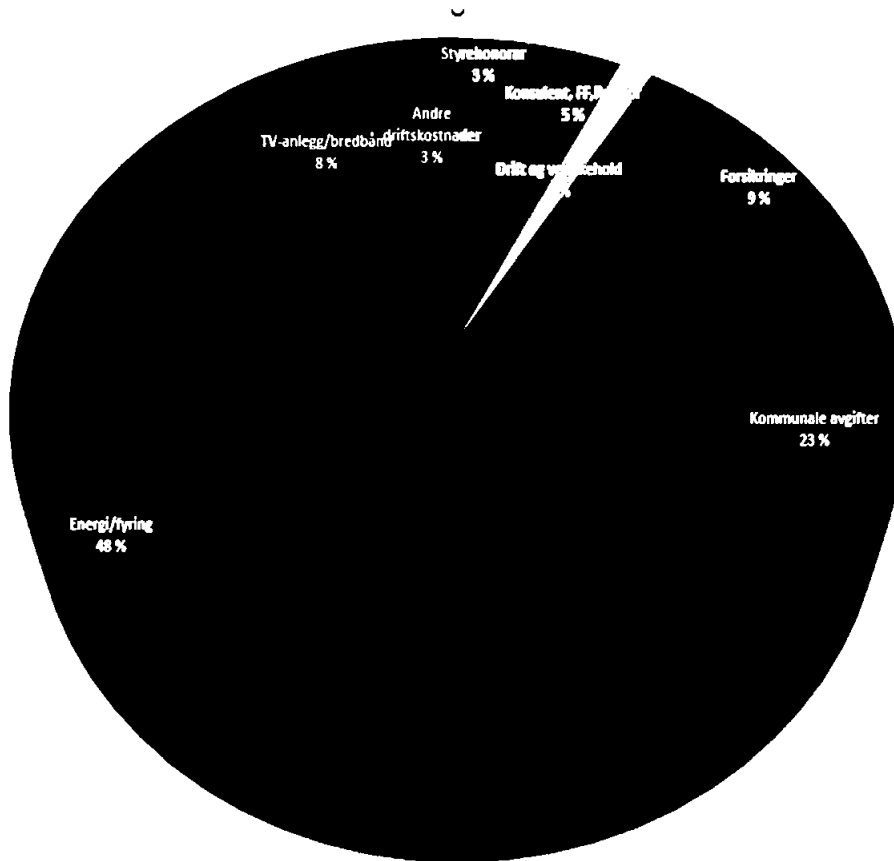
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 507 364.



Kostnadsfordeling 2022:



■ Styrehonorar ■ Konsulent, FF, Revisor ■ Drift og vedlikehold ■ Forsikringer ■ Kommunale avgifter ■ Energi/tyring ■ TV-anlegg/bredbånd ■ Andre driftskostnader



## 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 216 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 34 000, og har en rente på 6,5%. Lånet vil bli nedbetalt i løpet av 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er for 2023 beregnet til kr 62 164.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Åstun Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åstun 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](http://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, 14. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 650 878	1 561 848	1 651 000	1 752 000
Ladeinntekter EL-bil		39 664	20 550	25 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 690 542</b>	<b>1 582 398</b>	<b>1 676 000</b>	<b>1 792 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-5 420	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-59 770	-58 315	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-4 430	-1 288	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-22 680	-82 182	-116 000	-216 000
Forsikringer		-147 502	-138 311	-150 000	-173 000
Kommunale avgifter	8	-359 557	-344 076	-354 000	-429 800
Energi/fyring	9	-744 319	-771 777	-655 000	-701 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 744	-106 090	-110 000	-132 000
Andre driftskostnader	10	-42 867	-45 561	-60 000	-62 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 546 054</b>	<b>-1 592 954</b>	<b>-1 560 000</b>	<b>-1 832 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>144 488</b>	<b>-10 556</b>	<b>116 000</b>	<b>-40 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 372	440	0	0
Finanskostnader	12	-3 248	-6 785	-3 000	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 876</b>	<b>-6 345</b>	<b>-3 000</b>	<b>-1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>142 612</b>	<b>-16 901</b>	<b>113 000</b>	<b>-41 800</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-16 901		
Til opptjent egenkapital		142 612	0		



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

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		495 444	495 444
Aksjer og andeler	13	450	450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>495 894</b>	<b>495 894</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		293	342
Driftskonto OBOS-banken		690 665	587 386
Sparekonto OBOS-banken		1 975	1 958
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>692 933</b>	<b>589 686</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 188 827</b>	<b>1 085 580</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		969 494	826 882
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>969 494</b>	<b>826 882</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	33 764	74 288
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 764</b>	<b>74 288</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 584	23 650
Leverandørgjeld		168 973	160 779
Påløpte renter		12	16
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>185 569</b>	<b>184 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 188 827</b>	<b>1 085 580</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 08.02.2023 Styret i Åstun Boligsameie			
Tomm Waldenstrøm /s/	Jarle Aasen /s/	<u>Jens Sunde /s/</u>	

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 024 440
Oppvarming/varmtvann	623 438
Tillbygg	3 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 650 878</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

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

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 430
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 430</b>

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

Drift/vedlikehold elektro	-8 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-817
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 863
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-22 680</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-234 671
Feieavgift	-2 993
Renovasjonsavgift	-121 893
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-359 557</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-58 372
Fjernvarme	-685 948
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-744 319</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 591
Vaktmestertjenester	-28 620
Andre fremmede tjenester	-444
Trykksaker	-780
Bank- og kortgebyr	-2 849
Velferdskostnader	-2 583
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-42 867</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	929
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	426
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 372</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 248
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 248</b>

**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

<b>SUM AKSJER</b>	<b>450</b>
-------------------	------------

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,5 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2017	-328 982
Nedbetalt tidligere	254 694
Nedbetalt i år	40 524
	-33 764
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-33 764</b>



## Annen informasjon om sameiet

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### Vaktmester

Sameiet har avtale med vaktmester i Christiania Forvaltning & Eiendom AS. Avtalen inneholder snømåking, strøing og feiing av området rundt garasjene, parkeringsplassene og tunet. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne og måtte betale for tilleggstjenesten som man selv kan bestille hos vaktmesteren.

### Internett og TV

Åstun inngikk i 2022 en ny avtale med Multinett for levering av TV-signaler og Internett.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Tomm Waldenstrøm      Lusetjernveien 49

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Arild Nybø                Lusetjernveien 53

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jarle Aasen                Lusetjernveien 39

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Trine Elvebakken      Lusetjernveien 15

2. Torkel Storli            Lusetjernveien 5

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kari Folkenborg          Lusetjernveien 31

Jens Sunde                Lusetjernveien 17

I valgkomiteen for Åstun Boligsameie

Tonje Skeie /s/    Kari Folkenborg /s/



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Lagt nytt tak på lekehuset. Lagt en ny bjelke på dump-husken og malt og vedlikeholdt sittegruppen. Malt stålgjerdet mot gangveien. Trappen ned ved garasjen ble beiset, og det ble fjernet en del vegetasjon for å gjøre området rundt trappen mer åpent og lysere om kvelden.
2021	Gelender rundt trappen ned til fjernvarmeutstyret (Fortum) ble beiset. 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 sikringssskap. 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 papircontainer.
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 avfallshåndteringssaken.
1999	Kablenettet ble ombygd. Utført uten direkte kostnader for beboerne.
1998	Asfaltert utenfor Lusetjernveien 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 overhaldt, nytt lekeapparat og basketballstativ ble satt opp.
- 1996 Støyskjerm ble beiset.
- 1995 Viken Energinett AS overtok eiendomsretten til sekundærledningsnett 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.



## 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](http://www.obos.no)

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

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