



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 966 801 581  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ASTORIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 14.03.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 333 488	1 573 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 333 488</b>	<b>1 573 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 241	46 791
Annen driftskostnad		2 259 275	682 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 309 515</b>	<b>728 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-976 027</b>	<b>844 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 659	542
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 659</b>	<b>542</b>
Annen finanskostnad		129 541	45 411
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>129 541</b>	<b>45 411</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-126 882</b>	<b>-44 869</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 102 909</b>	<b>799 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 102 909</b>	<b>799 777</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 102 909</b>	<b>799 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 102 909	799 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 102 909</b>	<b>799 777</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		12 336 792	12 336 792
Sum varige driftsmidler		12 336 792	12 336 792
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		12 367 569	12 358 341
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68 048	67 762
Sum fordringer		68 048	67 762
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		277 769	460 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		277 769	460 818
Sum omløpsmidler		345 817	528 580
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 713 386</b>	<b>12 886 921</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 918 417	10 021 326
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 918 417</b>	<b>10 021 326</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 920 417</b>	<b>10 023 326</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		2 459 156	1 545 180
Øvrig langsiktig gjeld		1 310 018	1 301 442
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 769 174</b>	<b>2 846 622</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 769 174</b>	<b>2 846 622</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 310	360
Leverandørgjeld		992	16 363
Skyldige offentlige avgifter		61	142
Annen kortsiktig gjeld		432	108
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 795</b>	<b>16 973</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 792 969</b>	<b>2 863 594</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 713 386</b>	<b>12 886 921</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483485

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 966 801 581  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ASTORIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 966 801 581  
ASTORIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 333 488	1 573 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 333 488</b>	<b>1 573 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 241	46 791
Annen driftskostnad		2 259 275	682 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 309 515</b>	<b>728 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-976 027</b>	<b>844 646</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 659	542
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 659</b>	<b>542</b>
Annen finanskostnad		129 541	45 411
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>129 541</b>	<b>45 411</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-126 882</b>	<b>-44 869</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 102 909</b>	<b>799 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 102 909</b>	<b>799 777</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 102 909</b>	<b>799 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 102 909	799 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 102 909</b>	<b>799 777</b>



Organisasjonsnr: 966 801 581  
ASTORIA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		12 336 792	12 336 792
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		12 367 569	12 358 341
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		68 048	67 762
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		277 769	460 818
Sum omløpsmidler		277 769	460 818
Sum omløpsmidler		345 817	528 580
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 713 386</b>	<b>12 886 921</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	8 918 417	10 021 326
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 918 417</b>	<b>10 021 326</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 920 417</b>	<b>10 023 326</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	2 459 156	1 545 180
Øvrig langsiktig gjeld	1 310 018	1 301 442
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 769 174</b>	<b>2 846 622</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 769 174</b>	<b>2 846 622</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 310	360
Leverandørgjeld	992	16 363
Skyldige offentlige avgifter	61	142
Annen kortsiktig gjeld	432	108
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>23 795</b>	<b>16 973</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 792 969</b>	<b>2 863 594</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 713 386</b>	<b>12 886 921</b>



Organisasjonsnr: 966 801 581  
ASTORIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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**

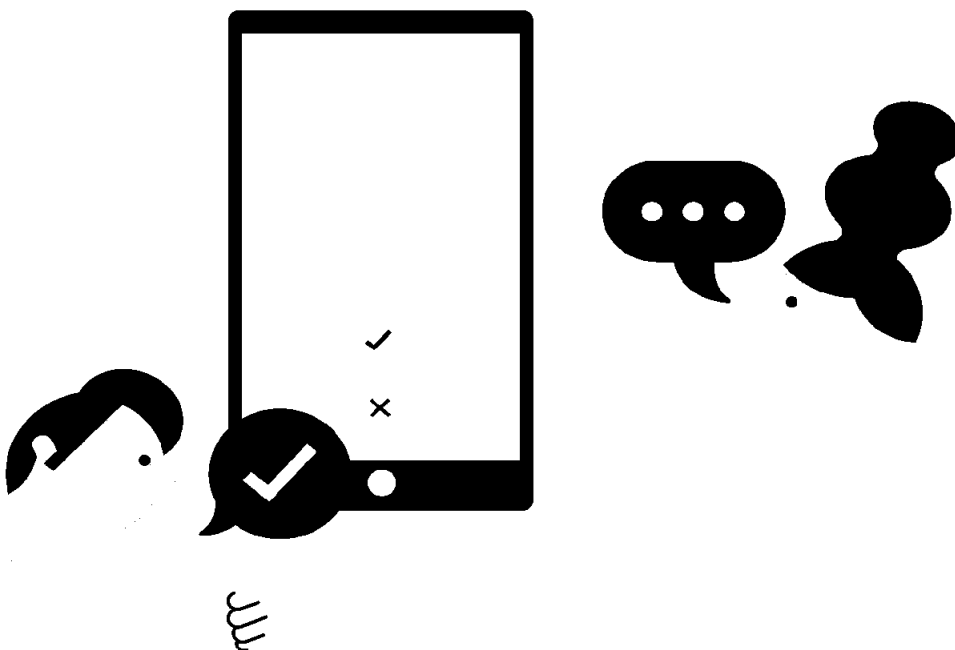
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Astoria Borettslag

6. mars 2024

Selskapsnummer: 3200





## Velkommen til årsmøte i Astoria Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

6. mars 2024 kl. 18:30, Låven.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Parkeringsplasser - informasjon
8. Valg av tillitsvalgte og valgkomité
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Astoria Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges av generalforsamlingen

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse opprop, de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges av generalforsamlingen



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg  
1. 3200 årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000, (ref. budsjett)

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr \_\_\_\_\_



Sak 7

## Parkeringsplasser - informasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle skal fortrinnsvis parkere i garasjen. Hvis bilen må stå utenfor, skal andelseier påse at den ikke er i veien for brøyting, andelseier ansvarlig får å frese plassen hvis bilen ikke blir flyttet.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte og valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anita Christin Skau Chrisophersen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olav Wegge

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Irene Odden Sæthra
- Gro Rinholm
- Karina Hagemann

**Valg av 1 valgkomité 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité 1:

- Ann-Mari Aas

**Valg av 1 valgkomité 2** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité 2:

- Elin Valdemarsson



## Vedlegg

1. Astoria BRL innstilling valgkomiteen signert.pdf

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat/varadelegat velges av generalforsamlingen

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Delegat 1

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Varadelegat 1



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Reidar Andreas Sunde	Fugleveien 21
Styremedlem	Unn Levorsen	Astoriaveien 20 B
Styremedlem	Olav Wegge	Astoriaveien 18 A
Varamedlem	Karina Hagemann	Astoriaveien 18 D
Varamedlem	Bente Sæthra	Astoriaveien 18 B
Varamedlem	Elin Valdemarsson	Astoriaveien 8 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Unn Levorsen Astoriaveien 20 B

Varadelegert  
Karina Hagemann Astoriaveien 18 D

### Valgkomiteen

Liv Clausen Astoriaveien 22  
Hans Westby Astoriaveien 24

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har følgende e-post: [astoria@styrerommet.no](mailto:astoria@styrerommet.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Astoria Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Astoria Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966801581, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

5 250

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Astoria Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

1. Utbedret vannskader i 18B
2. Byttet 100 vinduer
3. Dugnad vår 2023
4. Utbedringer av råte i vegger.
5. Byttet dekodere
6. Utbedret vannskader i 20C
7. Ny veranda etter råte i 18D
8. Ny ventilator 6B
9. Julefest i november 2023

Fremtidige planer: (forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

## Utskifting av vinduer – historikk:

	Mai 2024 blir det en ny befaring i de leilighetene som ikke har nye vinduer.
24.09.2023	Det blir da tatt en beslutning om hva som blir byttet i 2024.
1.11.2022	Vindusleverandøren blir Nordan. Valg av snekker blir Nyland Snekkerservice AS. Kontrakt lages etter vi får revidert tilbud fra NorDan.
20.09.2022	Espen tar en runde rundt og sjekker status.
17.03.2022	Får tilbud fra snekkerkompaniet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

## Resultat

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

## Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 240 500 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

**Kommunale avgifter** i FÆRDER kommune har steget med 25 % for 2023

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Astoria Borettslag.

### Lån

Astoria Borettslag har lån i Handelsbanken.

<b>Lånenr.:</b>	<b>Rest hovedstol</b>	<b>Neste terminforfall</b>	<b>Restløpetid</b>	<b>Lånetype</b>	<b>Rente</b>
<u>94817233702</u>	1 074 547,00	30.12.22	80 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	6,5% flytende rente

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

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ASTORIA BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ASTORIA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 borettslaget 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DVTRKK-QJ.6IC-XM10J-0W6A8-Z5VWK-3QL0P



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Hauvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-19 14:57:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DVTKK-QJ.6IC-XM10J-0W6A8-Z5VWK-3QL0P

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 23

3200 årsrapport og regnskap.pdf



## ASTORIA BORETTSLAG ORG.NR. 966 801 581, KUNDENR. 3200

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>511 607</b>	<b>51 288</b>	<b>511 607</b>	<b>322 022</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 102 909	799 777	-882 700	161 390
Tillegg for nye langsiktige lån	13 1 035 627	1 564 373	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -121 651	-1 903 724	-124 000	-119 000
Innsk. øremerk. bankkto	-652	-107	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-189 585</b>	<b>460 319</b>	<b>-1 006 700</b>	<b>42 390</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>322 022</b>	<b>511 607</b>	<b>-495 093</b>	<b>364 412</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	345 817	528 580		
Kortsiktig gjeld	-23 795	-16 973		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>322 022</b>	<b>511 607</b>		



**ASTORIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 966 801 581, KUNDENR. 3200**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 333 488	1 573 536	1 334 000	1 333 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 333 488</b>	<b>1 573 536</b>	<b>1 334 000</b>	<b>1 333 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 241	-6 791	-9 500	-10 710
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 351	-5 123	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-68 290	-65 665	-70 000	-72 000
Konsulenthonorar	6	-688	-1 970	-5 000	-5 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-1 514 463	-84 272	-1 357 600	-240 500
Forsikringer		-86 992	-79 165	-90 000	-95 000
Kommunale avgifter	8	-371 632	-285 432	-330 000	-375 000
Energi/fyring		-12 070	-16 192	-25 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 769	-122 361	-135 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-60 020	-17 921	-28 600	-28 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 309 515</b>	<b>-728 890</b>	<b>-2 099 700</b>	<b>-1 026 310</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-976 027</b>	<b>844 646</b>	<b>-765 700</b>	<b>306 690</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 659	542	0	0
Finanskostnader	11	-129 541	-45 411	-117 000	-145 300
<b>RES. FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>-126 882</b>	<b>-44 869</b>	<b>-117 000</b>	<b>-145 300</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 102 909</b>	<b>799 777</b>	<b>-882 700</b>	<b>161 390</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	799 777		
Fra opptjent egenkapital		-1 102 909	0		



**ASTORIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 966 801 581, KUNDENR. 3200**  
**BALANSE**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	11 100 949	11 100 949
Tomt		1 235 843	1 235 843
Miljøbankkonto, øremerket		30 777	21 549
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 367 569</b>	<b>12 358 341</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		68 048	67 762
Driftskonto OBOS-banken		277 640	460 692
Driftskonto OBOS-banken II		0	1
Sparekonto OBOS-banken		129	126
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>345 817</b>	<b>528 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 713 387</b>	<b>12 886 921</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		8 918 418	10 021 326
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 920 418</b>	<b>10 023 326</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 459 156	1 545 180
Borettsinnskudd	14	1 280 000	1 280 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	30 018	21 442
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 769 174</b>	<b>2 846 622</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		992	16 363
Skyldige offentlige avgifter	16	61	142
Påløpte renter		12 960	360
Påløpte avdrag		9 350	0
Annen kortsiktig gjeld	17	432	108
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>23 795</b>	<b>16 973</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 713 387</b>	<b>12 886 921</b>
Pantstillelse	18	4 944 000	4 944 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 16.2.2024, Styret i Astoria Borettslag

Reidar Andreas Sunde /s/

Unn Levorsen /s/

Olav Wegge /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 333 488
-----------------	-----------

<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 333 488</b>
--------------------------------------	------------------

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 600
----------------------------	--------

Påløpte feriepenger	-432
---------------------	------

Arbeidsgiveravgift	-6 209
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 241</b>
------------------------------	----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 351.

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

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-688</b>

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

	-1 457
Drift/vedlikehold bygninger	192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 150
Egenandel forsikring	-16 826
Kostnader dugnader	-3 295
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 514 463</b>

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

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

Kommunale avgifter	-371 632
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-371 632</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-26 184
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 081
Driftsmateriell	-2 472
Andre fremmede tjenester	-234
Trykksaker	-1 816
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-24 110
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-60 020</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 004
Renter av sparekonto i OBOS-banken	655
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 659</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-129 541
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-129 541</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1988	12 336
Utskilt tomteverdi	792
	-1 235 843
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 100</b>
	<b>949</b>

Tomten ble kjøpt i 1994.

Gnr.5/bnr.250

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-1 564 373
Økning i år	-1 035 627
Nedbetalt tidligere	19 193
Nedbetalt i år	121 651
	-2 459 156
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 459 156</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1994	-1 280 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 280 000</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-30 018
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 018</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-61
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-61</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-432
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-432</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 280 000
Pantelån	2 459 156
Påløpte avdrag	9 350
<b>TOTALT</b>	<b>3 748 506</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 100 949
Tomt	1 235 843
<b>TOTALT</b>	<b>12 336 792</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 561609. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



**3200 Astoria Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Anita Christin Skau Christophersen  
980 29 924

Adresse: Astoriaveien 20D  
E-postadresse: anita.christophersen@siv.no

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn Unn Levorsen  
481 44 385

Adresse: Astoriaveien 20B

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Olav Wegge  
482 66 797

Adresse: Astoriaveien 18B  
E-postadresse: olavwegg@online.no

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Gro Rinholm  
979 82 102

Adresse: Astoriaveien 18C  
E-postadresse: [gro.rinholm@gmail.com](mailto:gro.rinholm@gmail.com)

2. Navn: Karina Hagemann  
901 49 319

Adresse: Astoriaveien 18D  
E-postadresse: [karinahagemann@hotmail.com](mailto:karinahagemann@hotmail.com)

3. Navn: Bente Irene Odden Sæthra  
986 12 115

Adresse: Astoriaveien 18B  
E-postadresse: [bente2301@gmail.com](mailto:bente2301@gmail.com)

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....

Adresse:.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....

Adresse:.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

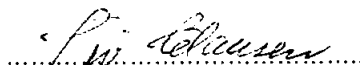
Navn: Ann-Mari Aas  
482 55 826


Adresse: Astoriaveien 8D  
E-postadresse: [annmariaas@yahoo.no](mailto:annmariaas@yahoo.no)

Navn: Elin Valdemarsson

Adresse: Astoriaveien 8C

Dato: 18.01.2024 i valgkomiteen for Astoria Borettslag

  
.....  
Liv Clåusen

  
.....  
Hans Westby



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.03.24

Selskapsnummer: 3200 Selskapsnavn: Astoria Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.