



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 573 536 | 1 518 048 |
| Sum inntekter | | 1 573 536 | 1 518 048 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 48 574 | 48 001 |
| Annen driftskostnad | | 883 295 | 858 711 |
| Sum kostnader | | 931 869 | 906 712 |
| Driftsresultat | | 641 667 | 611 336 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 157 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 157 |
| Annen finanskostnad | | 45 480 | 67 598 |
| Sum finanskostnader | | 45 480 | 67 598 |
| Netto finans | | -45 480 | -67 441 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 596 187 | 543 895 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 596 187 | 543 895 |
| Årsresultat | | 596 187 | 543 895 |
| Totalresultat | | 596 187 | 543 895 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 596 187 | 543 895 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 596 187 | 543 895 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 12 336 792 | 12 336 792 |
| Sum varige driftsmidler | | 12 336 792 | 12 336 792 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 12 336 792 | 12 336 792 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 5 106 | -381 |
| Sum fordringer | | 5 106 | -381 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 51 326 | 405 703 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 51 326 | 405 703 |
| Sum omløpsmidler | | 56 432 | 405 322 |
| SUM EIENDELER | | 12 393 224 | 12 742 114 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 000 | 2 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 000 | 2 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 9 221 549 | 8 625 362 |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 221 549 | 8 625 362 |
| Sum egenkapital | | 9 223 549 | 8 627 362 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 884 531 | 2 516 745 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 1 280 000 | 1 280 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 3 164 531 | 3 796 745 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 164 531 | 3 796 745 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 50 | 313 183 |
| Leverandørgjeld | | 4 734 | 4 564 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 85 | 32 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 276 | 228 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 144 | 318 007 |
| Sum gjeld | | 3 169 675 | 4 114 752 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 12 393 224 | 12 742 114 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224720

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 966 801 581
ASTORIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 573 536 | 1 518 048 |
| Sum inntekter | | 1 573 536 | 1 518 048 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 48 574 | 48 001 |
| Annen driftskostnad | | 883 295 | 858 711 |
| Sum kostnader | | 931 869 | 906 712 |
| Driftsresultat | | 641 667 | 611 336 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 157 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 157 |
| Annen finanskostnad | | 45 480 | 67 598 |
| Sum finanskostnader | | 45 480 | 67 598 |
| Netto finans | | -45 480 | -67 441 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| | | 596 187 | 543 895 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | | |
| | | 596 187 | 543 895 |
| Årsresultat | | 596 187 | 543 895 |
| Totalresultat | | 596 187 | 543 895 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 596 187 | 543 895 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 596 187 | 543 895 |



Organisasjonsnr: 966 801 581
ASTORIA BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--|------------|------------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 12 336 792 | 12 336 792 |
| Sum varige driftsmidler | | 12 336 792 | 12 336 792 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|------------|------------|
| Sum anleggsmidler | | 12 336 792 | 12 336 792 |
|-------------------|--|------------|------------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|-------|------|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 5 106 | -381 |
| Sum fordringer | | 5 106 | -381 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|--------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 51 326 | 405 703 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 51 326 | 405 703 |

| | | | |
|------------------|--|--------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 56 432 | 405 322 |
|------------------|--|--------|---------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 12 393 224 | 12 742 114 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|--|-------|-------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 2 000 | 2 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 000 | 2 000 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 9 221 549 | 8 625 362 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 9 221 549 | 8 625 362 |
| Sum egenkapital | 9 223 549 | 8 627 362 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 884 531 | 2 516 745 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 1 280 000 | 1 280 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 3 164 531 | 3 796 745 |
| Sum langsiktig gjeld | 3 164 531 | 3 796 745 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 50 | 313 183 |
| Leverandørgjeld | 4 734 | 4 564 |
| Skyldige offentlige avgifter | 85 | 32 |
| Annen kortsiktig gjeld | 276 | 228 |
| Sum kortsiktig gjeld | 5 144 | 318 007 |
| Sum gjeld | 3 169 675 | 4 114 752 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 12 393 224 | 12 742 114 |



Organisasjonsnr: 966 801 581
ASTORIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3200 Astoria Borettslag





Til andelseierne i Astoria Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 1. Mars 2022 kl. 18:30 i Låven.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Astoria Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Astoria Borettslag
avholdes tirsdag 1. Mars 2022 kl. 18:30 i Låven v/Lensmannsgården**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 15.2.2022
Styret i Astoria Borettslag

Karin Kristensen Aandal Unn Levorsen Espen Storm-Olsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|-------------------|
| Leder | Karin Kristensen Aandal | Astoriaveien 20 A |
| Styremedlem | Unn Levorsen | Astoriaveien 20 B |
| Styremedlem | Espen Storm-Olsen | Astoriaveien 6 D |
| Varamedlem | Gro Rinholm | Astoriaveien 18 C |
| Varamedlem | Olav Wegge | Astoriaveien 18 A |
| Varamedlem | Hans Westby | Astoriaveien 24 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lotte Henriksen Astoriaveien 6 B

Varadelegert

Unn Levorsen Astoriaveien 20 B

Valgkomiteen

Liv Clausen Astoriaveien 22
Karina Hagemann Astoriaveien 18 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Astoriaveien 6 A-D
Astoriaveien 8 A-D
Astoriaveien 10 A-B
Astoriaveien 18 A-D
Astoriaveien 20 A-D
Astoriaveien 22
Astoriaveien 24

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Fremdrift for Astoria Borettslag, er vel generell vedlikehold. Bygningsmassen er godt vedlikeholdt, endel småting og ta tak i. Hovedsakelig sjekk av takstein, maling av lister rundt vinduer som er skiftet. 8 d byttes et pyntebord.

I året 2021 har det vært en del. Vi har hatt inntrengning av vann, det er takstein som har forårsaker det. Utskiftning av ca 20 vindusfag. Alt utført av fagfolk.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 573 536.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 931869.

Resultat

Årets resultat på kr 596 187 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 51288 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 157 600 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Astoria Borettslag.

Lån

Astoria Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-banken.

| Betegnelse | Lånenr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Lånetype | Rente |
|------------|--------------------|----------------|---------------------|-------------|---------------------------------|------------------------------------|
| HUS601 | <u>114002611</u> | 1 455 000,00 | 01.07.22 | 5 Terminer | Tabellbasert, halvårlig forfall | 1,89% fast rente fram til 01.10.22 |
| OBOS01 | <u>98207885061</u> | 429 557,00 | 30.01.22 | 94 Terminer | Annuitet, månedlig forfall | 2,4% flytende rente |

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Astoria Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Astoria Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7CSK2-3WZX4-CJECZ-DKY66-644HX-C1G5M



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 87 315 | 61 424 | 87 315 | 51 288 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 596 187 | 543 895 | 758 250 | 735 542 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 13 | 0 | 500 356 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 13 | -632 214 | -1 018 360 | -632 000 | -633 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -36 027 | 25 891 | 126 250 | 102 542 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 51 288 | 87 315 | 213 565 | 153 830 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Omløpsmidler | 56 432 | 405 322 |
| Kortsiktig gjeld | -5 144 | -318 007 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 51 288 | 87 315 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 573 536 | 1 518 048 | 1 573 000 | 1 574 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 573 536 | 1 518 048 | 1 573 000 | 1 574 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -8 574 | -8 001 | -9 600 | -9 500 |
| Styreonorar | 4 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 700 | -4 564 | -5 000 | -5 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -64 060 | -62 500 | -63 750 | -65 660 |
| Konsulentonorar | 6 | -7 477 | -18 648 | -4 000 | -4 000 |
| Kontingenter | | -4 000 | -4 000 | -4 000 | -4 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -304 727 | -255 970 | -144 000 | -157 600 |
| Forsikringer | | -71 945 | -75 775 | -78 000 | -75 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -269 580 | -283 745 | -270 000 | -278 750 |
| Energi/fyring | | -13 225 | -9 860 | -12 500 | -15 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -115 160 | -109 359 | -115 000 | -121 348 |
| Andre driftskostnader | 9 | -28 420 | -34 291 | -25 900 | -28 600 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -931 869 | -906 712 | -771 750 | -804 458 |
| DRIFTSRESULTAT | | 641 667 | 611 336 | 801 250 | 769 542 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | | 0 | 157 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 10 | -45 480 | -67 598 | -43 000 | -34 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -45 480 | -67 441 | -43 000 | -34 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 596 187 | 543 895 | 758 250 | 735 542 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 596 187 | 543 895 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 11 | 11 100 949 | 11 100 949 |
| Tomt | | 1 235 843 | 1 235 843 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 12 336 792 | 12 336 792 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 5 106 | -381 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 48 996 | 402 407 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 2 206 | 3 172 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 125 | 125 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 56 432 | 405 322 |
| SUM EIENDELER | | 12 393 224 | 12 742 114 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 20 * 100 | | 2 000 | 2 000 |
| Opptjent egenkapital | | 9 221 549 | 8 625 362 |
| SUM EGENKAPITAL | | 9 223 549 | 8 627 362 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 1 884 531 | 2 516 745 |
| Borettsinnskudd | 14 | 1 280 000 | 1 280 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 3 164 531 | 3 796 745 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 4 734 | 4 564 |
| Skyldige offentlige avgifter | 15 | 85 | 32 |
| Påløpte renter | | 50 | 22 184 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 291 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 276 | 228 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 5 144 | 318 007 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 12 393 224 | 12 742 114 |
| Pantstillelse | 17 | 12 544 500 | 12 544 500 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Færder, 1.2.2022, styret i Astoria Borettslag

Karin Kristensen Aandal /s/

Unn Levorsen /s/

Espen Storm-Olsen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnad | 1 573 536 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 573 536 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -2 296 |
| Påløpte feriepenger | -276 |
| Arbeidsgiveravgift | -6 002 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -8 574 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

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

| | |
|--|---------------|
| Juridisk bistand | -1 500 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 977 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -7 477 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -240 162 |
| Drift/vedlikehold elektro | -7 263 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -47 302 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -304 727 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -269 580 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -269 580 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -3 000 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -5 951 |
| Verktøy og redskaper | -6 670 |
| Driftsmateriell | -5 027 |
| Trykksaker | -1 510 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -159 |
| Andre kontorkostnader | -1 575 |
| Porto | -274 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -100 |
| Bank- og kortgebyr | -2 065 |
| Velferdskostnader | -2 089 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -28 420 |

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -35 865 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -9 615 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -45 480 |

**NOTE: 11****BYGNINGER**

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

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: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|--------------|
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 5 106 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 5 106 |

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2022.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 1994 | -9 700 000 |
| Nedbetalt tidligere | 7 663 000 |
| Nedbetalt i år | 582 000 |
| | -1 455 000 |

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 9 år.

| | |
|---------------------|----------|
| Opprinnelig 2020 | -500 356 |
| Nedbetalt tidligere | 20 611 |
| Nedbetalt i år | 50 214 |
| | -429 531 |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -1 884 531 |
|------------------------------------|-------------------|

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1994 | -1 280 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -1 280 000 |

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -85 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -85 |

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Feriepenger | -276 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -276 |



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 1 280 000 |
| Pantelån | 1 884 531 |
| TOTALT | 3 164 531 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 11 100 949 |
| Tomt | 1 235 843 |
| TOTALT | 12 336 792 |



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Olav Wegge Astoriaveien 18A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Trond Presterud Astoriaveien 10A

Reidar Sunde Astoriaveien 20C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Unn Levorsen Astoriaveien 20B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gro Rinholm Astoriaveien 18C

2. Hans Westby Astoriaveien 24

3. Elin Valdemarsson Astoriaveien 8C

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Unn Levorsen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Karina Hagemann Astoriaveien 18D

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anita Schaou Christophersen Astoriaveien 20D

Tove Storm-Olsen Astoriaveien 6D

I valgkomiteen for Astoria Borettslag, 23.januar 2022

Liv Clausen
Karina Hagemann



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

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. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3200 Astoria Borettslag

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.