



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 994 862
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Annette Haugen Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

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, 27.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 255 306	1 264 961
Sum inntekter		1 255 306	1 264 961
Kostnader			
Lønnskostnad		71 985	71 985
Annen driftskostnad		966 784	977 884
Sum kostnader		1 038 769	1 049 869
Driftsresultat		216 537	215 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		756	1 693
Sum finansinntekter		756	1 693
Annen finanskostnad		55 065	78 051
Sum finanskostnader		55 065	78 051
Netto finans		-54 309	-76 358
Ordinært resultat før skattekostnad		162 228	138 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 228	138 733
Årsresultat		162 228	138 733
Totalresultat		162 228	138 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 228	138 733
Sum overføringer og disponeringer		162 228	138 733



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		43 443 500	43 443 500
Sum varige driftsmidler		43 443 500	43 443 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 443 500	43 443 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		626	139
Sum fordringer		626	139
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		550 115	579 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		550 115	579 960
Sum omløpsmidler		550 741	580 099
SUM EIENDELER		43 994 241	44 023 599

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 385 402	31 223 174
Sum opptjent egenkapital		31 385 402	31 223 174
Sum egenkapital		31 505 402	31 343 174
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 598 306	2 790 975
Øvrig langsiktig gjeld		9 880 000	9 880 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 478 306	12 670 975
Sum langsiktig gjeld		12 478 306	12 670 975
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		276	
Leverandørgjeld		140	6 441
Annen kortsiktig gjeld		10 117	3 010
Sum kortsiktig gjeld		10 533	9 450
Sum gjeld		12 488 839	12 680 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 994 241	44 023 599



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224776

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 994 862
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Annette Haugen Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

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: 990 994 862
ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 255 306	1 264 961
Sum inntekter		1 255 306	1 264 961
Kostnader			
Lønnskostnad		71 985	71 985
Annen driftskostnad		966 784	977 884
Sum kostnader		1 038 769	1 049 869
Driftsresultat		216 537	215 092
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		756	1 693
Sum finansinntekter		756	1 693
Annen finanskostnad		55 065	78 051
Sum finanskostnader		55 065	78 051
Netto finans		-54 309	-76 358
Ordinært resultat før skattekostnad		162 228	138 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 228	138 733
Årsresultat		162 228	138 733
Totalresultat		162 228	138 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		162 228	138 733
Sum overføringer og disponeringer		162 228	138 733



Sum opptjent egenkapital	31 385 402	31 223 174
Sum egenkapital	31 505 402	31 343 174
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 598 306	2 790 975
Øvrig langsiktig gjeld	9 880 000	9 880 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 478 306	12 670 975
Sum langsiktig gjeld	12 478 306	12 670 975
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	276	
Leverandørgjeld	140	6 441
Annen kortsiktig gjeld	10 117	3 010
Sum kortsiktig gjeld	10 533	9 450
Sum gjeld	12 488 839	12 680 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 994 241	44 023 599



Organisasjonsnr: 990 994 862
ASTORIA BOMILJØ 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

3315 Astoria Bomiljø Borettslag





Til andelseierne i Astoria Bomiljø Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 16. mars 2022 kl. 18.00 i Kjernåsveien 7A.

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 Bomiljø 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 Bomiljø Borettslag
avholdes 16. mars 2022 kl. 18.00 i Kjernåsveien 7A.

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) Kyrre Johansen søker om tillatelse til å sette opp solcellepaneler på taket i Astoriaveien 58. Andelseier er selv ansvarlig for kostnadene, vedlikehold og andre forhold som kan oppstå. Andelseier er pliktet å sette taket tilbake til opprinnelig stand ved fjerning av solcellepanelene, samt å sørge for forsikring.

Styret er positive til installasjon av solcellepaneler.

Saken krever 2/3 flertall da dette regnes som fasadeendring.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 03.03.2022
Styret i Astoria Bomiljø Borettslag

Kyrre Johansen/s/ Andreas Bjørge/s/ Elin Thorrud/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kyrre Johansen	Astoriaveien 58 B
Styremedlem	Andreas Bjørge	Astoriaveien 53 E
Styremedlem	Elin Thorrud	Astoriaveien 53 D
Varamedlem	Amanda Foon	Astoriaveien 54 G
Varamedlem	Sølvi Nesje Necas	Astoriaveien 58 F

Valgkomiteen

Amanda Foon	Astoriaveien 54 G
Sølvi Nesje Necas	Astoriaveien 58 F

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

Generelle opplysninger om Astoria Bomiljø Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Astoria Bomiljø Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990994862, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

8 199

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 Bomiljø 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

- 6 styremøter, med til sammen 29 saker
- Oppdatering og oppsett av vaktlister for renovasjonsskur
- Fjerning av brøytepinne og forsegling av bakkehull langs veien
- Egenkontroll av apparatene på lekeplassen
- Bestilling av manuell feiemaskin
- Vår-dugnad – torsdag 29. april 2021
- Oppgradering av bredbåndshastighet for hele borettslaget fra 20 Mbit til 100 Mbit



- Fortsatt vedlikehold av skog (felling av døde og syke trær, samt store trær som stod for nært på 4-mannsboligene. Det er et godkjent mål at trær over 10 meter skal felles)
- Vedlikeholdsbefering ble utført av Frode Larsen fra OBOS 10. juni 2021, sammen med Andreas Bjørge og Kyrre Johansen
- Høst-dugnad – onsdag 20. oktober 2021
- Husvask utført 26-28. oktober
- Klage sendt til Fagertun ang. jordvoll mot grensen til ABBL

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 1 255 306.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 038 769.

Resultat

Årets resultat på kr 162 228 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 540 208 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.



Forsikring

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

Lån

Astoria Bomiljø Borettslag har lån i DNB.

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

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.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG ORG.NR. 990 994 862, KUNDENR. 3315

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			
	Regnsk ap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	570 649	612 401	570 649	540 208
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	162 228	138 733	190 692	41 645
Fradrag for avdrag på langs. lån	4 -192 669	-180 485	-188 000	-189 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-30 441	-41 752	2 692	-147 355
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	540 208	570 649	573 341	392 853
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	550 741	580 099		
Kortsiktig gjeld	-10 533	-9 450		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	540 208	570 649		



ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG ORG.NR. 990 994 862, KUNDENR. 3315

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		179 698	189 353	182 592	182 592
Innkrevde felleskostnader	2	1 075 608	1 075 608	1 075 408	1 129 408
SUM DRIFTSINNEKTER		1 255 306	1 264 961	1 258 000	1 312 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 985	-11 985	-11 985	-11 985
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 891	-4 750	-5 000	-5 200
Andre honorarer		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-109 225	-106 560	-109 224	-111 955
Konsulenthonorar		0	-13 731	-15 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-125 826	-160 414	-94 500	-250 500
Forsikringer		-56 348	-53 408	-55 186	-58 752
Festeavgift		-179 798	-175 413	-178 921	-185 911
Kommunale avgifter	7	-276 948	-290 412	-296 220	-306 290
Energi/fyring		-10 877	-9 884	-10 000	-14 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 562	-133 600	-136 272	-162 562
Andre driftskostnader	8	-15 308	-4 712	-7 000	-21 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 038 769	-1 049 869	-1 004 308	-1 218 355
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		216 537	215 092	253 692	93 645
DRIFTSRESULTAT		216 537	215 092	253 692	93 645
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	756	1 693	0	0
Finanskostnader	10	-55 065	-78 051	-63 000	-52 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 309	-76 358	-63 000	-52 000
ÅRSRESULTAT		162 228	138 733	190 692	41 645
Overføringer:					
Til annen egenkapital		162 228	138 733		



ASTORIA BOMILJØ BORETTSLAG
ORG.NR. 990 994 862, KUNDENR. 3315

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	43 443 500	43 443 500
SUM ANLEGGSMIDLER		43 443 500	43 443 500
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	626	139
Driftskonto OBOS-banken		317 694	268 213
Sparekonto OBOS-banken		232 421	311 747
SUM OMLØPSMIDLER		550 741	580 099
SUM EIENDELER		43 994 241	44 023 599
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5000		120 000	120 000
Annen egenkapital	13	31 385 402	31 223 174
SUM EGENKAPITAL		31 505 402	31 343 174
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 598 306	2 790 975
Borettsinnskudd	15	9 880 000	9 880 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 478 306	12 670 975
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 742	2 870
Leverandørgjeld		140	6 441
Påløpte renter		276	0
Annen kortsiktig gjeld	16	1 375	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 533	9 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 994 241	44 023 599
Pantstillelse	17	53 736 000	53 736 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 21.02.2022
Styret i Astoria Bomiljø Borettslag

Kyrre Johansen/s/

Andreas
Bjørge/s/

Elin Thorrud /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.

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.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 075 608
Kapitalkostnader på IN-lån	180 483
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-785
Overført til kapitalkostnader	-179 698
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 075 608

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 891.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 976
Drift/vedlikehold VVS	-13 727
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 123
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 826

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-276 948
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-276 948

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-10 923
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 200
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-302
Bank- og kortgebyr	-2 833
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 308

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	674
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	82
SUM FINANSINTEKTER	756

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-55 065
SUM FINANSKOSTNADER	-55 065

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	43 443 500
SUM BYGNINGER	43 443 500

Gnr.8/bnr.199

Tomten er festet

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**

Avregningskonto IN	626
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	626

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 570 074
Egenkapital fra IN tidligere	30 142 947
Egenkapital fra IN 2021	-
Reduksjon EK fra IN	- 9 327 619
SUM ANNEN EGENKAPITAL	31 385 402

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,94 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-600 000
Nedbetalt tidligere	310 099
Nedbetalt i år	62 303
	-227 598

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,94 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-33 576 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	931 979
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	130 366
Nedbetalt tidligere, IN	30 142 947
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 370 708
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 598 306

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-9 880 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 880 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-140
Påløpte kostnader	-1 235
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 375

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 880 000
Pantelån	2 598 306
Beregnete IN-forpliktelser	20 815 328
TOTALT	33 293 634

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

Bygninger	43 443 500
TOTALT	43 443 500



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Astoria Bomiljø Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Astoria Bomiljø 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 Dokumentnrøkke: WMPPA-IOB3W-4KLTU-ZFZOP-1W2OK-7UE48



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."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-22 17:29:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WMPPA-IOB3W-4KLTU-ZFZOP-1W2OK-7UE48

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/validate>



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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607568. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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..

Energimerking

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



3315 Astoria Bomiljø 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.