



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 573 536	1 573 536
Sum inntekter		1 573 536	1 573 536
Kostnader			
Lønnskostnad		46 791	48 574
Annen driftskostnad		682 100	883 295
Sum kostnader		728 890	931 869
Driftsresultat		844 646	641 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		542	
Sum finansinntekter		542	0
Annen finanskostnad		45 411	45 480
Sum finanskostnader		45 411	45 480
Netto finans		-44 869	-45 480
Ordinært resultat før skattekostnad		799 777	596 187
Ordinært resultat etter skattekostnad		799 777	596 187
Årsresultat		799 777	596 187
Totalresultat		799 777	596 187
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		799 777	596 187
Sum overføringer og disponeringer		799 777	596 187



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 336 792	12 336 792
Sum varige driftsmidler		12 336 792	12 336 792
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		12 358 341	12 336 792
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		67 762	5 106
Sum fordringer		67 762	5 106
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		460 818	51 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		460 818	51 326
Sum omløpsmidler		528 580	56 432
SUM EIENDELER		12 886 921	12 393 224

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 021 326	9 221 549
Sum opptjent egenkapital		10 021 326	9 221 549
Sum egenkapital		10 023 326	9 223 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 545 180	1 884 531
Øvrig langsiktig gjeld		1 301 442	1 280 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 846 622	3 164 531
Sum langsiktig gjeld		2 846 622	3 164 531
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		360	50
Leverandørgjeld		16 363	4 734
Skyldige offentlige avgifter		142	85
Annen kortsiktig gjeld		108	276
Sum kortsiktig gjeld		16 973	5 144
Sum gjeld		2 863 594	3 169 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 886 921	12 393 224



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359085

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 966 801 581
ASTORIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 573 536	1 573 536
Sum inntekter		1 573 536	1 573 536
Kostnader			
Lønnskostnad		46 791	48 574
Annen driftskostnad		682 100	883 295
Sum kostnader		728 890	931 869
Driftsresultat		844 646	641 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		542	
Sum finansinntekter		542	0
Annen finanskostnad		45 411	45 480
Sum finanskostnader		45 411	45 480
Netto finans		-44 869	-45 480
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		799 777	596 187
Årsresultat		799 777	596 187
Totalresultat		799 777	596 187
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		799 777	596 187
Sum overføringer og disponeringer		799 777	596 187



Organisasjonsnr: 966 801 581
ASTORIA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		12 336 792	12 336 792
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		12 358 341	12 336 792
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		67 762	5 106
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		460 818	51 326
Sum omløpsmidler		528 580	56 432
SUM EIENDELER		12 886 921	12 393 224
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	10 021 326	9 221 549
Sum opptjent egenkapital	10 021 326	9 221 549
Sum egenkapital	10 023 326	9 223 549
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 545 180	1 884 531
Øvrig langsiktig gjeld	1 301 442	1 280 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 846 622	3 164 531
Sum langsiktig gjeld	2 846 622	3 164 531
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	360	50
Leverandørgjeld	16 363	4 734
Skyldige offentlige avgifter	142	85
Annen kortsiktig gjeld	108	276
Sum kortsiktig gjeld	16 973	5 144
Sum gjeld	2 863 594	3 169 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 886 921	12 393 224



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



Årsmøte 2023

3200 Astoria Borettslag





Til andelseierne i Astoria Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 7. Mars 2023 kl. 18:30 i Astoriaveien 20 B.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 7. Mars 2023 kl. 18:30 i Astoriaveien 20 B.

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 2022

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

3. GODTGJØRELSER

Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Utvidelse av balkonger i 2.etg for leilighet nr.20
Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 23.02.2023
Styret i Astoria Borettslag

Reidar Andreas Sunde Unn Levorsen Olav Wegge

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Andreas Sunde	Astoriaveien 20 C
Styremedlem	Unn Levorsen	Astoriaveien 20 B
Styremedlem	Olav Wegge	Astoriaveien 18 A
Varamedlem	Gro Rinholm	Astoriaveien 18 C
Varamedlem	Elin Valdemarsson	Astoriaveien 8 C
Varamedlem	Hans Westby	Astoriaveien 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Unn Levorsen Astoriaveien 20 B

Varadelegert

Karina Hagemann Astoriaveien 18 D

Valgkomiteen

Anita Christophersen Astoriaveien 20 D
Tove Storm-Olsen Astoriaveien 6 D

Kontaktinformasjon

Styret har følgende e-post adresse: astoria@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om 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 Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Status styrearbeid 2022

1. Utbedret vannskader i 20 A
2. Utbedret piper etter pålegg fra feier.
3. Dugnad vår 2022
4. Varmtvannstank byttet i 18 D.
5. Refinansiering av huslån og utbedret nye budsjetter.
6. Innhenter tilbud på utskifting av vinduer.
 - 6 a. Kjøpt vinduer direkte av Nordan
 - 6 b. Engasjert snekker til utskifting av vinduer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 357 600 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt til større vedlikeholdsarbeid.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunens økning for 2023 er på ca 25 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Astoria Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
98208054848	2 580 807,00	28.02.23	176 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,5% flytende rente

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.



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 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: SA18J-VMZOT-XJ8U3-EAISU-DVZMO-DNEIN



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 Haukvik

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-13 17:13:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SA18J-VMZOT-XJ8U3-EA15U-DVZMO-DNEIN

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>



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	51 288	87 315	51 288	511 607
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	799 777	596 187	735 542	-882 700
Tillegg for nye langsiktige lån	13 1 564 373	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -1 903 724	-632 214	-633 000	-124 000
Innsk. øremerk. bankkto	-107	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	460 319	-36 027	102 542	-1 006 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	511 607	51 288	153 830	-495 093

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	528 580	56 432
Kortsiktig gjeld	-16 973	-5 144
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	511 607	51 288



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 573 536	1 573 536	1 574 000	1 334 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 573 536	1 573 536	1 574 000	1 334 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 791	-8 574	-9 500	-9 500
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 123	-4 700	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-65 665	-64 060	-65 660	-70 000
Konsulenthonorar	6	-1 970	-7 477	-4 000	-5 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-84 272	-304 727	-157 600	-1 357 600
Forsikringer		-79 165	-71 945	-75 000	-90 000
Kommunale avgifter	8	-285 432	-269 580	-278 750	-330 000
Energi/fyring		-16 192	-13 225	-15 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 361	-115 160	-121 348	-135 000
Andre driftskostnader	9	-17 921	-28 420	-28 600	-28 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-728 890	-931 869	-804 458	-2 099 700
DRIFTSRESULTAT		844 646	641 667	769 542	-765 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	542	0	0	0
Finanskostnader	11	-45 411	-45 480	-34 000	-117 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-44 869	-45 480	-34 000	-117 000
ÅRSRESULTAT		799 777	596 187	735 542	-882 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		799 777	596 187		



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

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	11 100 949	11 100 949
Tomt		1 235 843	1 235 843
Miljøbankkonto, øremerket		21 549	0
SUM ANLEGGSMIDLER		12 358 341	12 336 792
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		67 762	0
Andre kortsiktige fordringer		0	5 106
Driftskonto OBOS-banken		460 692	48 996
Driftskonto OBOS-banken II		1	2 206
Sparekonto OBOS-banken		126	125
SUM OMLØPSMIDLER		528 580	56 432
SUM EIENDELER		12 886 921	12 393 224
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		10 021 326	9 221 549
SUM EGENKAPITAL		10 023 326	9 223 549
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 545 180	1 884 531
Borettsinnskudd	14	1 280 000	1 280 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	21 442	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 846 622	3 164 531
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 363	4 734
Skyldige offentlige avgifter	16	142	85
Påløpte renter		360	50
Annen kortsiktig gjeld	17	108	276
SUM KORTSIKTIG GJELD		16 973	5 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 886 921	12 393 224
Pantstillelse	18	4 944 000	12 544 500
Garantiansvar		0	0

Færder, 9.2.2023, styret i Astoria borettslag

Reidar Andreas Sunde /s/

Unn Levorsen /s/

Olav Wegge /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.

SKATTETREKSKONTO

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	-900
Påløpte feriepenger	-108
Arbeidsgiveravgift	-5 783
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 791

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 2021/2022, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 597, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 123.



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 970
SUM KONSULENTHONORAR	-1 970

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 196
Drift/vedlikehold VVS	-7 500
Drift/vedlikehold elektro	-2 479
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 344
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 721
Kostnader dugnader	-1 032
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 272

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-285 432
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-285 432

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 387
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 081
Driftsmateriell	-3 926
Andre fremmede tjenester	-784
Trykksaker	-1 371
Andre kostnader tillitsvalgte	-597
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 065
Velferdskostnader	-1 690
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 921

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	434
Renter av sparekonto i OBOS-banken	108
SUM FINANSINNTEKTER	542

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-19 630
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 077
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 704
SUM FINANSKOSTNADER	-45 411

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994	-9 700 000
Nedbetalt tidligere	8 245 000
Nedbetalt i år	1 455 000

0

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2020	-500 356
Nedbetalt tidligere	70 825
Nedbetalt i år	429 531

0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-1 564 373
Nedbetalt i år	19 193

-1 545 180

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 545 180****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1994	-1 280 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -1 280 000**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**



Avsetning bomiljøtiltak	-21 442
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-21 442

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-142
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-142

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-108
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-108

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 280 000
Pantelån	1 545 180
TOTALT	2 825 180

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

Utvidelse av balkonger i 2.etg for leilighet nr.20

Balkongen blir utvidet med 1,2m ut fra eksisterende balkong.

Hele balkongen blir ny med forsterkninger av bjelkelag og støtter.

Ny balkong blir på 13,5m².

Hele jobben bekostes av andelseier og blir utført av fagfolk.

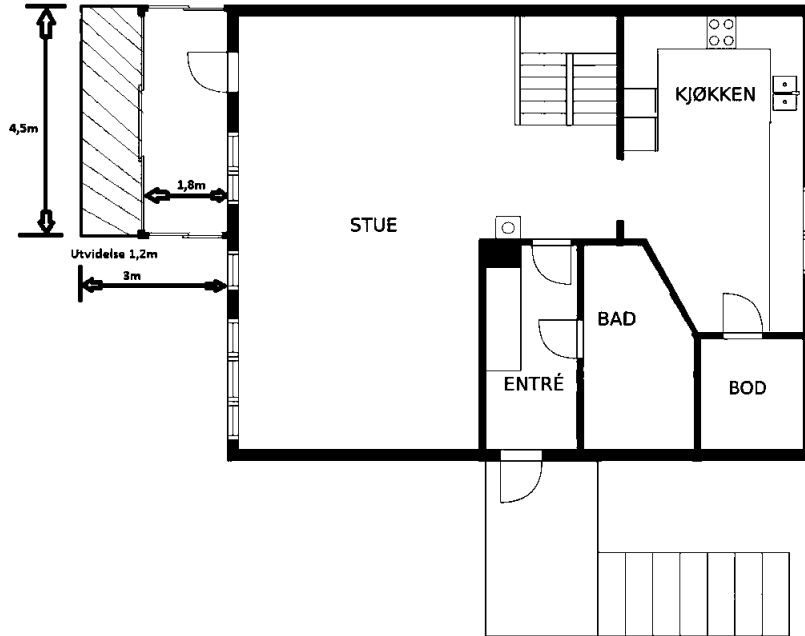
Se vedlagte tegninger på neste side.

Godkjenningen gjelder for alle like balkonger i borettslaget.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styre støtter forslaget. (Styreleder er inhabil).







VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Adresse:
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Olav Wegge Adresse: Astoriaveien 18 A
E-postadresse: olavweg@online.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Unn Levorsen Adresse: Astoriaveien 20 B
E-postadresse: unn_levorsen@yahoo.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Karina Hagemann Adresse: Astoriaveien 18 D
E-postadresse: karinahagemann@hotmail.com
2. Navn: Elin Valdemarsson Adresse: Astoriaveien 8 C
E-postadresse: elinval@online.no
3. Navn: Bente Sæthra Adresse: Astoriaveien 18 B
E-postadresse: bente2301@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Unn Levorsen Adresse: Astoriaveien 20 B

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Karina Hagemann Adresse: Astoriaveien 18 D

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Liv Clausen Adresse: Astoriaveien 22
E-postadresse: mclausen@online.no
Navn: Hans Westby Adresse: Astoriaveien 24
E-postadresse: hwe@eie.no

Dato 31.01.23 I valgkomiteen for Astoria Borettslag

Anita Skau Christophersen

Tove Storm-Olsen



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



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: oeif@obos.no

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